

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



**LA VIVIENDA UN DERECHO HUMANO FUNDAMENTAL Y  
SU INCIDENCIA EN LA CIUDAD DE SAN MIGUEL PERIODO  
1998-2003**

**PARA OPTAR AL TITULO DE  
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURIDICAS**

**POR**

**MARIA DEL CARMEN ALVAREZ TENORIO  
CORINA ESTELA LARIOS FLORES  
MARTA LUZ ORELLANA RIVAS**

**NOVIEMBRE 2004**

**SAN MIGUEL**

**EL SALVADOR**

**CENTRO AMERICA**

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



**AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**DOCTORA MARIA ISABEL RODRIGUEZ  
RECTORA**

**INGENIERO JOAQUIN ORLANDO MACHUCA  
VICE-RECTOR ACADEMICO**

**DOCTORA CARMEN RODRIGUEZ DE RIVAS  
VICE-RECTORA ADMINISTRATIVA**

**LICENCIADA LIDIA MARGARITA MUÑOZ VELA  
SECRETARIA GENERAL**

**LICENCIADO PEDRO ROSALIO ESCOBAR CASTAÑEDA  
FISCAL GENERAL**

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



**AUTORIDADES DE LA FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA  
ORIENTAL**

**INGENIERO JUAN FRANCISCO MARMOL CANJURA  
DECANO**

**LICENCIADA LOURDES ELIZABETH PRUDENCIO  
SECRETARIA GENERAL**

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

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



**AUTORIDADES DEL DECIMO PRIMER PROCESO DE  
GRADUACION AÑO 2004**

LICENCIADO JOSE FLORENCIO CASTELLON  
**COORDINADOR DE SEMINARIO**

LICENCIADO HUGO NOE GARCIA GUEVARA  
**DIRECTOR DE CONTENIDO**

LICENCIADO CARLOS ARMANDO SARAVIA  
**DIRECTOR DE METODOLOGIA**

## **AGRADECIMIENTOS**

*El hombre es mortal por sus temores e inmortal por sus triunfos, por ello dedico este triunfo que es la culminación como estudiante y el primero como profesional.*

### **A DIOS TODOPODEROSO**

Por haberme permitido ser participe de este mundo, iluminando cada uno de mis pasos.

### **A MIS PADRES**

Buenaventura Orellana Martínez por su apoyo incondicional (en todos los aspectos) durante su estancia en el plano físico. A mi madre Maria Nilda Rivas Ochoa con mucho cariño por su dedicación y esfuerzo, pero sobre todo por ser mi madre, mi amiga y la persona que mas admiro porque me ha inculcado el espíritu de lucha y superación.

### **A MIS HERMANAS**

Reina Noemy y Celia Maria porque han compartido conmigo algo mas que el parentesco, han compartido un ideal “superación”, gracias por acompañarme, tolerarme y comprenderme siempre.

A mi familia, tías y primos (Karla Vanesa y Ángel Antonio) por recordarme siempre que ante la adversidad hay que mantener una sonrisa.

### **A MIS AMIGOS**

Por estar siempre a mi lado apoyándome moral y espiritualmente en diferentes etapas de mi vida, a todos ellos gracias por formar parte de mi vida.

### **A mis compañeras de tesis porque el esfuerzo es compartido**

Corina Estela Larios Flores por mostrarme que siempre se es capaz de alcanzar un ideal si se hace con voluntad y aferrada siempre a cumplirlo. Y a Maria del Carmen Álvarez Tenorio.

### **A MIS COMPAÑEROS DE SEMINARIO**

José Nicolás Argueta por ser un ejemplo de superación y perseverancia y Milton Antonio con mucho respeto y cariño.

### **Especial agradecimiento a:**

Lic. Juan Carlos Paz, por su apoyo y esfuerzo incondicional, por haber creído siempre en nosotras.

**MARTA LUZ ORELLANA RIVAS**

## DEDICATORIAS

Dedico muy especialmente este trabajo de graduación

**A Dios todo poderoso:** por darme la vida, sabiduría necesaria, salud, perseverancia para poder finalizar mis estudios y darme fortaleza en los momentos mas difíciles a lo largo de mi carrera.

**A mis padres:** Sr. Jesús Tenorio Hernández.

Sra. Maria del Carmen Álvarez Meraz.

Por su amor sacrificio y apoyo que me brindaron desde el momento de mi existencia. Con todo mi amor por ser unos padres muy excelentes, por darme consejos oportunos, sus desvelos su comprensión, por tantos sacrificios; y en especial en mis años como estudiante. Que maravilloso es tener un papá y una mamá como ustedes. Le doy gracias infinitas a Dios por el regalo de tenerlos conmigo. Gracias eternamente, por su ayuda, que este triunfo es también de ustedes.

Que Dios los bendiga por siempre. Los amo.

**A mis hermanos.**

Gabriel Alberto Álvarez Tenorio.

Fernando de Jesús Tenorio Álvarez.

María Magdalena Tenorio Álvarez.

Rosa Etelvina Álvarez Tenorio.

Pedro Alfonso Álvarez Tenorio.

Rosa Edith de Chávez.

Por su cariño, amistad, apoyo y comprensión durante todos los instantes de mi vida y de mi carrera, y sobre todo por brindarme aliento para seguir adelante. Gracias a Dios por darme unos hermanos como ustedes. Estoy segura que se sienten tan feliz como yo por haber coronado mi carrera.

**A mis Sobrinos:** Byron Jonatan, Wilber Edenilson, Keyry Karina, Crisstian Emersson, Denis Fernando, Bryan Anderson, Andrés Alfredo, Meybelyn Cecilia, Ana Angélica, Nelson Jehovany, Miguel Ángel Edith Lisseth, Ever Mauricio, Marvin Alexander.

**A mis cuñadas /os:** Rosa Edith, Carlos Humberto, José Emilio, Miguel Ángel, Ana Maria.

**A mis tíos, tías, primos y demás familia:** a todos ustedes gracias.

**A mis amigos /as:** como un bonito recuerdo, por demostrarme su amistad sincera y en especial a aquellos (as) que siempre creyeron en mi, que de una u otra manera estuvieron dispuestos a ayudarme cuando los necesite, y fueron en aquellos momentos instrumentos de fortaleza utilizados por mi mejor amigo Jesucristo. A todos ustedes gracias.

**A aquellas personas:** Que me han brindado Paciencia, amor, tiempo, amistad sincera; y que me motivan e inspiran para seguir adelante siempre. A todos muchas gracias ¡Que Dios los bendiga!

María del Carmen Álvarez Tenorio.



## ÍNDICE.

	Pág.
INTRODUCCIÓN .....	i
CAPITULO I	
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	
1.1. SITUACIÓN PROBLEMÁTICA .....	1
1.2. ENUNCIADOS DEL PROBLEMA .....	8
1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	9
1.4. OBJETIVOS.....	12
1.5. ALCANCES DE LA INVESTIGACIÓN .....	13
1.6. LIMITANTES DE LA INVESTIGACIÓN.....	21
CAPITULO II	
BASE TEÓRICA	
2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL DERECHO A LA VIVIENDA.....	24
2.2. EL DERECHO A LA VIVIENDA .....	40
2.3. RELACIÓN ENTRE VIVIENDA Y DERECHOS HUMANOS.....	44
2.4. DIFERENTES ENFOQUES DEL DERECHO A LA VIVIENDA .....	47
2.5. MATERIALIZACIÓN DEL DERECHO A UNA VIVIENDA ADECUADA .....	52
2.6. ELEMENTOS DEL DERECHO A LA VIVIENDA.....	55
2.7. DERECHO A LA VIVIENDA Y LA PROPIEDAD PRIVADA .....	59
2.8. DESALOJOS FORZOSOS Y DERECHO A UNA VIVIENDA.....	62
2.9. NORMAS O INSTRUMENTOS QUE REGULAN EL DERECHO A LA VIVIENDA .....	68
2.10. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS JURIDICOS DE PROTECCION QUE SE APLICAN A LA VIOLACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA.....	90
2.11. EL ROL DEL ESTADO E INSTITUCIONES NO GUBERNAMENTALES EN LA PROMOCION Y DESARROLLO DEL DERECHO A LA VIVIENDA .....	99

2.12. EL DERECHO A LA VIVIENDA. DESAFIO INDIVIDUAL COMO SOCIAL .....	110
2.13. RESPONSABILIDAD DEL ESTADO SALVADOREÑO EN EL CUMPLIMIENTO DEL DERECHO A LA VIVIENDA .....	117
2.14. EL ACCESO A LA VIVIENDA .....	119
2.15. ORDENAMIENTO TERRITORIAL .....	123
2.16. SITUACIÓN HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE SAN MIGUEL .....	129
DEFINICION DE CONCEPTOS BASICOS .....	139
CAPITULO III	
SISTEMA METODOLOGICO	
3.1. SISTEMA DE HIPÓTESIS .....	147
3.2. MÉTODO .....	155
3.3. NATURALEZA DE LA INVESTIGACIÓN .....	156
3.4. UNIVERSO MUESTRA .....	157
CAPITULO IV RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN.	
4.1. PRESENTACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS .....	164
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS .....	182
ANALISIS DE CASO PRÁCTICO .....	202
CAPITULO V	
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	
5.1. CONCLUSIONES .....	207
5.2. RECOMENDACIONES .....	213
BIBLIOGRAFIA	
ANEXOS	

## SIGLAS

ABANSA	Asociación Bancaria Salvadoreña
ANDA	Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillado
ANEP	Asociación Nacional de la Empresa Privada
CASALC	Cámara Salvadoreña de la Construcción
CESPAD	Centro de Estudio Para la Aplicación del Derecho
CIDAI	Centro de Investigación Documentación y Apoyo para la Investigación
CND	Centro Nacional de Desarrollo
COEN	Comisión Nacional de Emergencia Nacional
COIDESAM	Coordinación Interparroquial de la Diócesis de San Miguel
COMURES	Corporación de Municipalidades de la República de El Salvador
D,E	Decreto Ejecutivo
D. L.	Decreto Legislativo
D.O.	Diario Oficial.
DIGESTY	Dirección General de Estadísticas y Censos.
DUA.	Dirección de Urbanismo y Arquitectura.
ECA.	Centro de Estudios Centroamericanos.

EEO.	Empresa Eléctrica de Oriente
FENADESAL.	Ferrocarriles Nacionales de El Salvador.
FNV	Financiera Nacional de la Vivienda.
FISDEL	Fondo de Inversión Social para el Desarrollo Local.
FOCCO.	Fomento Cooperativo de las Comunidades.
FONAVIPO.	Fondo Nacional de la Vivienda Popular
FSV	Fondo Social Para la Vivienda
FUNDASAL	Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima
FUNDAUNGO	Fundación Mario Lungo
HABITAT	Centro de Naciones Unidas para los Asentamientos humanos
INPEP	Instituto Nacional de Pensionados Públicos.
ISTA	Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria
IVU	Instituto de Vivienda Urbana
OEA	Organización de Estados Americanos
ONU	Organización de Naciones Unidas
OIT	Organización Internacional del Trabajo
PDDH	Procuraduría para La Defensa de los Derechos Humanos

## INTRODUCCIÓN

La investigación plasmada bajo el título *“La vivienda un Derecho Humano Fundamental y su incidencia en la Ciudad de San Miguel periodo 1998- 2003”*, se considera un tema de gran importancia al igual que novedoso; ya que se pudo constatar que la población en particular desconoce el hecho que la vivienda como tal sea un derecho fundamental incluido dentro de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de los cuales el Estado es el garante, y es que el problema de la vivienda no solo se refiere a la enorme cantidad de familias sin techo, sino que a esto hay que agregar la baja calidad de otras muchas viviendas, que resulta insuficiente para sus necesidades, o están mal construidas con materiales precarios y carentes de servicios básicos, ubicadas en sitios que amenazan su integridad. En tal sentido esta investigación es un trabajo de recopilación; de diferentes enfoques pronunciándose sobre la temática en estudio de tal forma entonces que este trabajo representara una premisa en cuanto a investigaciones futuras.

La estructura del documento presenta una serie de capítulos, cuyo contenido se resume a continuación:

En el capítulo I, denominado Planteamiento del Problema, en el cual se incluye antecedentes, presentes y futuros de la problemática en estudio; también comprende enunciados y objetivos, los cuales son parámetros impuestos por el

grupo investigador, se presenta además el porque de la investigación y para que se quiere investigar la temática, ahondando en ello, es la parte que adquiere mayor importancia, debido a que es en este acápite donde se justifica la investigación. En este capítulo también se presentan alcances y limitaciones, en cuanto a los alcances, estos son logros a los cuales el grupo de trabajo tubo acceso; así pues este se divide en normativo, espacial, doctrinario y temporal, todos ellos recogen las directrices formales de la investigación (tiempo, espacio, doctrina y norma). Las limitantes representaron para el grupo investigador los obstáculos que en la investigación se dieron, pero que en lo posible fueron subsanados.

En el capítulo II titulado base teórica, se representa la evolución histórica del derecho a la vivienda, tanto a nivel nacional e internacional, además este apartado contiene las diferentes doctrinas expuestas y a las cuales se hace referencia, buscando encontrar un punto de convergencia entre estas y la practica, reflejando la realidad palpable del derecho a la vivienda y sus implicaciones en el contexto nacional e internacional; es de hacer mención que en este apartado se presenta un glosario de términos básicos para mayor comprensión de los acápite expuestos.

En el capítulo III llamado Sistema Metodológico, en el cual se describe el manejo metodológico del tema investigado e incluye el sistema y

operativización de hipótesis las cuales son interrogantes sujetas a comprobarse en un futuro, y en tales se proponen posibles soluciones a la problemática estudiada; así también se especifica el método, la naturaleza el universo muestra de la investigación, apartados estrictamente metodológicos en el que se señala el nivel descriptivo de la investigación, haciendo alusión a las representaciones sectoriales que forman parte del objeto en estudio, así como las técnicas de investigación utilizadas en el proceso, las cuales se clasifican en fuentes de investigación documental y de campo, ambas son instrumentos de recopilación informativas proporcionadas con amplitud para desarrollar mejor la investigación; en cuanto a la organización de instrumentos esta es la descripción del contenido para recabar la información específicamente de campo.

En lo referente al capítulo IV denominado Resultados de la Investigación se hace la presentación y descripción de resultados de los instrumentos antes evaluados en el capítulo III, mostrando con graficas los resultados e interpretándolos de acuerdo a la doctrina, a la normativa, a la practica y a las valoraciones del grupo de estudio; también se estipula el análisis e interpretación de resultados de los problemas de la investigación, logros de objetivos y demostración de hipótesis, todo ello con fundamento en la información de campo extraídas de la realidad.

En el capítulo V se exponen las conclusiones y recomendaciones que el equipo de trabajo ha propuesto como resultado de la investigación bibliográfica y de campo; recomendaciones que aspiramos a su ejecución para tratar de solucionar la problemática detectada en la investigación.

Finalmente se incluye una serie de anexos como parámetro orientador de lo ya descrito, al igual que se desarrolla un caso práctico sobre la problemática existente en referencia al derecho a la vivienda, se incluye también la bibliografía consultada la cual ha servido de guía instructiva para el desarrollo de la misma.



# CAPITULO I

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

## 1.1. SITUACION PROBLEMÁTICA.

En la época moderna, el Constitucionalismo Clásico reconocía como únicos Derechos los de la Personalidad o Derechos Civiles y Políticos, que eran el producto de ideas que surgieron con el Estado Liberal (siglo XVI, XVII y XVIII).

A finales de los siglos XVIII en Europa se dan una serie de convulsiones sociales, por parte de grandes sectores de la población, inconforme con la posición adoptada por los Estados, que se limitaban a proteger derechos mínimos referidos a libertades civiles y políticas; ante esta situación el Constitucionalismo Clásico; fue incapaz de contener las demandas sociales existentes, obligando a los Estados a hacer un replanteamiento en su papel en cuanto a los espacios de libertades de la persona humana frente al Estado y de la persona humana en el Estado. Con el surgimiento del Constitucionalismo Social a principios del siglo XX se empieza a reconocer en algunas Constituciones Europeas y Americanas (México especialmente), <sup>(1)</sup> algunos derechos de carácter Económico Social y Cultural; aunque su espacio de aplicación era limitado, por ser un subproducto del desarrollo de los Derechos Civiles y Políticos. En ese contexto la primera Constitución que alberga esta clase de derechos es la Constitución Mexicana de 1917, en la que se

---

<sup>1</sup> En la Constitución de México de 1917, se reconocen una serie de garantías sociales, y reviste importancia porque a nivel Latino Americano, es la primera en promover garantías Sociales e incluirlas en la Constitución.

materializaron tres categorías de derechos: Derecho Laboral, Derecho de las Mujeres, de los Menores o de la Adecuada Protección y Derecho de la Asistencia Social; otras Constituciones que agregaron estas categorías de derechos fueron la Unión Soviética en 1917, Alemania en 1919, Italia en 1930 y a nivel Centro Americano Costa Rica en 1948.

En El Salvador, es en la Constitución de 1950 donde se empieza a regular garantías sociales, evolucionando luego a Derechos Económicos, Sociales y Culturales con la entrada en vigencia de La Constitución de 1983.

Los Acuerdos de Paz de 1992, generaron una nueva discusión en torno al reconocimiento, aplicación y respeto de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, producto de ello se realizaron reformas concretas de carácter Constitucional, con el objeto de generar avances, en el establecimiento de un Estado de Derecho. Es de reconocer que las reformas Constitucionales en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales se vio influenciado por un marco jurídico internacional e institucional.<sup>(2)</sup>

De los instrumentos antes citados, los especialistas establecen una definición de lo que debe entenderse por Derechos Económico, Sociales y Culturales así se ha afirmado que estos son:”Las facultades o valores que

---

<sup>2</sup> A nivel internacional es de gran influencia la Carta de las Naciones Unidas, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el Pacto Internacional de Derechos Civiles, la Convención América sobre Derechos Humanos y el Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; a nivel nacional se da la creación de instituciones que velan por el respeto y cumplimiento de los Derecho Humanos, entre ellas se mencionan la Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos y la Policía Nacional Civil.

poseen los seres humanos, sin distinción de raza, sexo, condición económica, religión, etc., que le permitan vivir con dignidad y seguridad social.”<sup>(3)</sup>

La definición mencionada comprende entre otros, el Derecho al Trabajo, a la Salud, a un Nivel de Vida Adecuado, a la Educación y la Vivienda.

Dentro de algunos instrumentos o textos de carácter internacional, se hacen alusión precisamente a un Derecho a la Vivienda, lo que llevo a Naciones Unidas a declarar el año de 1987, **“Año Internacional de la Vivienda para las Personas sin Hogar.”**<sup>(4)</sup>

Esta declaración, trae como resultado la Estrategia Mundial de la Vivienda hasta el año 2000, que dio nuevo impulso a las cuestiones de vivienda, y ahora el derecho de vivienda ocupa un lugar más destacado entre los temas de Derechos Humanos de que se ocupa Naciones Unidas, debido a ello este organismo a planteado la necesidad de prestar más atención a la elaboración del contenido normativo del derecho a una vivienda adecuada y a la adopción

---

<sup>3</sup> Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos, Departamento de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Conozcamos los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, San Salvador, El Salvador. Octubre de 1996. Pág. 9.

<sup>4</sup> Tomando como fundamento el párrafo 1 del art.11 del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales que establece que “Los Estados partes en el presente pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para si y su familia e incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”; en base a esto el grupo de expertos del alto comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos se refirió a la importancia que tiene el derecho a una vivienda adecuada y recordó a los organismos internacionales que la meta de vivienda para todos era un mandato central del centro, y de la comunidad de naciones, el cual se vio reflejado con la declaración del “Año Internacional de la Vivienda para las Personas sin Hogar”, el año tuvo por resultado la Estrategia Mundial de la Vivienda hasta el año 2000, dando un nuevo impulso al derecho a la vivienda adecuada, definiendo esta de la siguiente manera: disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos todo ello a un costo razonable. Esto es la piedra angular de la Estrategia Mundial, Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos, Folleto Informativo N° 21 el Derecho a una Vivienda Adecuada, año 1999. Pág. N°.9.

de medidas para poner en práctica este derecho, como obligación natural de los Estados.<sup>(5)</sup>

El Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos estima que en todo el mundo mas de 1.000 millones de personas residen en viviendas insuficientes y que hay mas 100 millones de personas sin hogar.

El déficit habitacional es un problema mundial, según estudios realizados por Naciones Unidas estiman, que más de 1, 100,000 millones de personas en el mundo, viven en un estado de carencia absoluta de hogar o están obligados por las circunstancias a vivir en condiciones de vivienda desesperadamente inadecuadas, que amenazan su salud, seguridad y dignidad;<sup>(6)</sup> esta situación contrasta con el reconocimiento expreso a una vivienda adecuada que se establece en la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.<sup>(7)</sup>

En El Salvador, el derecho a la vivienda se perfila como un problema social, con pocas posibilidades de solución, siendo los más vulnerables los

---

<sup>5</sup> Al respecto, el Secretario General desea señalar a la atención de la Subcomisión de Prevención de Discriminaciones y Protección a las Minorías, la reunión del grupo de expertos sobre el derecho a una vivienda adecuada convocada en preparación de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat II). La reunión se celebro en Ginebra los días 18 y 19 de enero de 1996. Si bien el Grupo de Expertos reconoció la utilidad de dichos instrumentos, opinó que sería más apropiado considerar la redacción de un instrumento jurídico vinculante al derecho a la vivienda, como por ejemplo una Convención, en una etapa posterior. Estimo que se debía asignar prioridad a principios y normas comunes para la aplicación práctica de los diferentes aspectos del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada en el plano nacional, e instó al centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos a que se tomaran las medidas que se solicitaran para dar comienzo a un proceso de consulta y de redacción con el fin de elaborar dicho documentos. Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos, Subcomisión de Prevención de Discriminaciones y Protección a las Minorías, 48<sup>a</sup> de sesiones, Realización de los Derechos Económico, Sociales y Culturales.

<sup>6</sup> Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos Ob.cit. Pág.2.

<sup>7</sup> Fundación de Estudios para la Aplicación del Derecho (FESPAD), Revista de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Número 1 Mayo, 2003 Pág.14.

sectores populares. Según estadísticas se ha determinado que en El Salvador para el año 1999 existía 1,383.145 hogares, los cuales se distribuían, el 62.2% en las zonas urbanas y el 37.8% en las rurales, para ese año el país contaba con un parque de 1,341.163 unidades de viviendas particulares, lo que daba como déficit, 41,982 viviendas<sup>8</sup> no obstante estas cifras se dispararon drásticamente al ocurrir los terremotos de enero y febrero de 2001. En los años 2001 y 2002, no hubo acceso a cifras oficiales sobre el déficit, sin embargo luego de los terremotos de 2001, autoridades del Viceministerio de Vivienda, junto a la Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO) manifestaban a medios de comunicación que las necesidades de vivienda en el país superaba las 718,000 viviendas.

Para frenar un poco el déficit habitacional, El Salvador se propuso construir 26,000 unidades por año y en enero de 2002, la reconstrucción de casas dañadas por los terremotos era de 36.945 viviendas, superando la propuesta inicial, sin embargo informes del Fondo Nacional de la Vivienda Popular (FONAVIPO), citado por el Semanario Proceso 987 de la Universidad Centroamericana José Simón Cañas (UCA), el Gobierno habría construido un total de 8,310 viviendas de un total de 36,000; es decir poco más del 2.3% del total. Las restantes 27,700 (67%) habrían sido construidas por más de un centenar de Instituciones entre iglesias, Gobiernos de países amigos, agencias de cooperación nacional e internacional.

---

<sup>8</sup> *Ibíd.* Pág.16

Los datos anteriores demuestran, el desligamiento del Estado de la obligación legal de proporcionar las facilidades a los ciudadanos de acceder a viviendas dignas y adecuadas para un mejor desarrollo humano.

Jurídicamente el derecho a la vivienda se encuentra regulado en el art. 119 de la Constitución de la República, el cual establece que: “*Se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurara que el mayor numero de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de sus viviendas...*”, de igual forma este derecho esta regulado por instrumentos jurídicos internacionales, como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en el párrafo 1 artículo 11; en la Convención Americana sobre Derechos Humanos en el artículo 25; en el Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos, (aunque no hace referencia específicamente sobre vivienda, retoma los derechos Económicos, Sociales y Culturales); en la Convención Internacional sobre Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial (1965), art. 5; en la Convención sobre Eliminación de todas las formas de Discriminación contra la Mujer (1979), párrafo 2 del art. 14; en la Convención sobre los Derechos del Niño (1989), párrafo 3 art. 2; en la Convención sobre los Estatutos de los Refugiados (1951), art. 21; en la Convención sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de su Familia (1990), párrafo 1 art. 43. Pese a la abundancia normativa reguladora del derecho a la vivienda, subsiste el contraste con la realidad, y ante la deficiente Política Nacional de Vivienda, por

parte del Estado que propicie acceder a una vivienda digna a las grandes mayorías del país, ha motivado que muchas familias que habitan las grandes ciudades se instalen en zonas consideradas como de alto riesgo: tugurios, zonas marginales, colonias ilegales, a orillas de ríos, quebradas de evacuación de aguas negras así como a orillas de vías férreas; debido en gran parte a la incapacidad económica y a la falta de políticas institucionales eficientes que constituyan a la superación del problema; así mismo no debe perderse de vista la problemática que genera la instalación de comunidades marginales en terrenos privados, el Gobierno lejos de buscarle solución a este nuevo problema, la respuesta sigue siendo el desalojo violento de las familias y el traslado del problema a otros sectores; violentando el derecho tutelado a una vivienda digna, reconocido en la Normativa Nacional e Internacional.

Según datos del Comité de Emergencia Nacional (COEN) en el país hay novecientas treinta zonas de riesgo que resultan afectadas por los fenómenos atmosféricos; entre los departamentos más vulnerables se incluyen: San Salvador, San Vicente y San Miguel, donde viven aproximadamente unas 50.000 familias en riesgo.

Como se mencionó anteriormente, el derecho a la vivienda, es un Derecho Humano protegido Constitucionalmente en el art. 119, en donde el Estado es el principal garante que este derecho sea cumplido, a raíz de esto nacen algunas interrogantes: ¿Puede El Estado solucionar la problemática de vivienda?, ¿De que manera ha de ser resuelto?, ¿Que condiciones serán



propicias para cumplir con este derecho?, o simplemente se continuará como hasta ahora, muchos estudios profundos sobre problemas y ninguna solución a la vista; se pretende con ello que la investigación aporte criterios que guíen hacía una concepción más completa respecto a la problemática habitacional y como solucionarla para la consecución de un mejor nivel de vida.

## **1.2. ENUNCIADO DEL PROBLEMA.**

### **1.2.1. GENERALES.**

- ¿Cuál es la agenda del Gobierno Salvadoreño, en el efectivo cumplimiento y garantía del derecho de vivienda como un Derecho Humano Fundamental?
- ¿De que manera el Derecho a la Vivienda tiene una efectiva aplicabilidad por parte del Estado en la Ciudad de San Miguel?

### **1.2.2. ESPECIFICOS.**

- ¿De que forma intervienen los Organismos Internacionales en la Promoción y Cumplimiento del Derecho a la Vivienda en la Realidad Migueleña?

- ¿Que políticas promueve el Estado y hasta que punto estas son efectivas para la protección del Derecho a la Vivienda?
- ¿Cuál es la incidencia que tiene el Derecho de la Vivienda de los demás derechos Económicos, Sociales y Culturales?

### **1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.**

La importancia de referirse a la historia de los Derechos Humanos, es conocer como han venido evolucionando estos, ya sea a nivel internacional como a nivel nacional, para el caso un prestigioso Jurista y Filósofo Italiano ampliamente conocido, el Señor Norberto Bobbio, plantea en uno de sus tantos artículos, que los Derechos del Hombre son hijos del Liberalismo, por supuesto que Bobbio, tiene razón cuando precisa que hablar del Derecho del Hombre, se refiere a los Derechos Civiles y Políticos, los cuales surgen de las ideas liberales de los siglos XVI, XVII y XVIII.

El Estado Liberal, surge como un Estado limitado por el derecho y frente a la sociedad su intervención es mínima, por lo que para el Estado Liberal, los únicos Derechos son los de las personas o Derechos Civiles y Políticos; al revisar la Petición de Derechos (1628), la Declaración de Derechos (1689), la Declaración de Independencia de Estados Unidos, así como la Declaración de

Derechos del Hombre y del Ciudadano de Francia (1789), encontramos un listado de derechos que solamente se refieren a los Derechos Civiles y Políticos, se observa que no hay hasta este momento referencia de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, sino hasta 1919, cuando se constituye la Organización Internacional del Trabajo (OIT).

Es de notar que el Constitucionalismo Clásico evoluciona a un Constitucionalismo Social y la primera en recoger este último es la Constitución Mexicana que incorpora los Derechos Económicos, Sociales y Culturales como Derechos Fundamentales, debido a que México salía de una terrible conmoción agraria. Partiendo siempre del Constitucionalismo Social, en 1917 a raíz de la Revolución Rusa se incorporaron estos Derechos en la Constitución de la Unión Soviética, en 1919 en la Constitución Alemana, la Constitución Italiana los recoge en 1930; y luego sin quedarse atrás, las Constituciones Centroamericanas se acercan a estos cambios sociales, incorporándose Costa Rica en 1948 y por supuesto El Salvador en 1950.

El Derecho a la vivienda es reconocido en la Constitución Salvadoreña, en su art. 119 que establece: *“Se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su propia vivienda...”* sin embargo, al contrastar la realidad salvadoreña con la anterior obligación Constitucional, observamos que el déficit de vivienda es uno de los grandes problemas que no encuentra solución gubernamental; es decir, que se reconoce el derecho de todos los

habitantes de contar con una vivienda adecuada. Pero esta no solo implica la existencia material de paredes, techo y suelo, sino también de aquellas condiciones adecuadas para poder desarrollar las condiciones de una vida digna y dentro de estas la existencia de seguridad jurídica en su tenencia.

Con la investigación se pretende estudiar el derecho a la vivienda tal como esta plasmado en el art. 119 Cn. Aunque la Constitución no reconoce expresamente “El Derecho a la Vivienda Digna”; la problemática que se pretende solucionar con la investigación, es el alcance que el derecho a la vivienda tiene en la realidad salvadoreña y la definición que el Estado maneja de vivienda digna.

La investigación estará orientada en este caso a la población de la ciudad de San Miguel, ya que es ahí donde se determinará en base a los datos estadísticos que reflejan la posición actual de la vivienda; especialmente a aquellos grupos vulnerables que no pueden acceder a una vivienda digna, a fin de asegurar a estos grupos que pueden gozar de condiciones de una vida adecuada, particularmente en el caso de vivienda, servicios sanitarios, electricidad y el abastecimiento de agua. A través de ello, se pretende identificar posibles soluciones para dicha problemática, formando así un precedente para nuevas generaciones que deseen estudiar el derecho a la vivienda digna y puedan ampliar y mejorar los avances de esta investigación.

## **1.4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION**

### **1.4.1. OBJETIVOS GENERALES.**

- Analizar cual es la agenda del Estado Salvadoreño en el cumplimiento y garantía del derecho a la vivienda como un Derecho Humano Fundamental.
- Identificar el enfoque que desde la Constitución se maneja sobre la definición del Derecho a la Vivienda y su comparación con la realidad.

### **1.4.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS.**

- Comparar si el Derecho a la Vivienda como un Derecho Fundamental esta acorde con la realidad migueleña.
- Establecer medidas alternas de solución a la problemática de viviendas inadecuadas, existentes en las zonas marginales de la ciudad de San Miguel.
- Determinar en que medida las instituciones gubernamentales y no gubernamentales contribuyen al mejoramiento de viviendas inadecuadas.

- Descubrir si existen políticas por parte del Estado, que estén orientadas a satisfacer las necesidades básicas del Derecho a la Vivienda en la ciudad de San Miguel.

## 1.5. ALCANCES DE LA INVESTIGACIÓN

### 1.5.1. ALCANCE NORMATIVO.

La Vivienda es un Derecho Humano Fundamental, digno como todos los Derechos Humanos de máxima protección. Por lo que es importante determinar su alcance normativo a nivel nacional e internacional.

- **En el Ámbito Nacional.**

La Constitución de la República, en su artículo 119 Cn. establece: “Se declara de interés social la Construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreña lleguen a ser propietarias de su vivienda”. Está reconociendo el derecho de todos los habitantes de contar con una vivienda adecuada.

- **En el Ámbito Internacional.**

En la Declaración Universal de Derechos Humanos, se proclama que toda Persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure así como a su familia la salud y el bienestar, en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

Se deja entrever que al adoptarse esta Declaración (1948), el Derecho a la Vivienda adecuada paso a formar parte de un conjunto de normas jurídicas internacionales de Derechos Humanos Universalmente aplicables y aceptables. Por lo que se ha reafirmado este derecho en un gran número de instrumentos de Derechos Humanos, que son de importancia para las distintas sociedades.

El Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, contiene quizás el fundamento más importante del Derecho a la Vivienda enunciando en todos los principios jurídicos que integran las Normas Internacionales de Derechos Humanos; este Pacto fue aprobado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su resolución 2200 "A" (XXI), 1966; entro en vigor en 1976; el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, es el encargado de velar por el cumplimiento del Pacto de los Estados, en el párrafo 1 art. 11.

La Convención Americana sobre Derechos Humanos, (Pacto de San José), fue suscrita el 22 de noviembre en 1969, entro en vigor en 1978, en este instrumento se enuncian una extensa gama de derechos humanos, pero no se logro profundizar sobre los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, solamente se hace una breve mención en el art. 26.

El Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, (Protocolo de San Salvador), suscrito en 1988, en la ciudad de San Salvador, entró en vigencia en el año 1999 en lo referente al Derecho a la Educación y al Derecho de Asociaciones Sindicales.

Dentro de otros Instrumentos Jurídicos que Regulan el Derecho a la Vivienda se tienen: La Convención Internacional sobre todas las Formas de Discriminación Racial (1965), aprobada por la Asamblea General en su resolución 2106 A. Siglo XX diciembre 1965, entró en vigor en enero 1965, Art. 5.

Convención sobre Derechos del Niño (1989), aprobada por la Asamblea General en su resolución 44/25; noviembre 1989, entró en vigor en septiembre 1990, párrafo 3 art. 27.

Convención sobre Estatuto de los Refugiados (1951), aprobada el 28 de julio de 1951, por la conferencia de plenipotenciarios sobre el estatuto de los refugiados y los apartidas (Naciones Unidas, entró en vigor abril 1954, art. 21).

Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y su Familia (1990), aprobada por la Asamblea General en su resolución 45/158; diciembre 1990 no ha entrado en vigor. Párrafo 1 art. 43.

#### Declaraciones y Recomendaciones Internacionales.

Declaración Universal de Derechos Humanos (1945), aprobada y proclamada por la Asamblea General en su resolución 217 A (III), 10 de diciembre 1948, párrafo 1, art.25.



Declaración de los Derechos del Niño (1959), proclamada por la Asamblea General en su resolución 1386 (XIV), 29 de noviembre 1959 principio 4.

Declaración sobre el Progreso y Desarrollo en lo Social (1969), proclamada por la Asamblea General en su resolución 2542 (XXIV) 1969, parte II, párrafo F, art. 10.

Declaración de Vancouver sobre los Asentamientos Humanos (1976), aprobada por la conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos en 1976, párrafo 8 sección III y el párrafo 3 de sección A del capítulo II.

Declaración sobre el Derecho al Desarrollo (1986), aprobado por la Asamblea General en su resolución 41/128, 1986. Párrafo 1 art. 8.

Recomendación 115 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) sobre la Vivienda de los Trabajadores (1961), aprobada por el Consejo de Administración de la OIT en su 44<sup>o</sup> periodos de sesiones, junio de 1961, principio 2.

### **1.5.2. ALCANCE DOCTRINARIO**

Siempre es importante hacer referencia a la doctrina comparada, cuando se va a presentar o estudiar un tema específico, permitiendo así un enfoque

integral; ya que se están tomando enfoques desde el punto de vista internacional y nacional, haciendo posible la complejidad de una investigación, logrando comprobar cuando se ha modernizado o hasta que punto se ha retrocedido; y al estudiar el Derecho a la Vivienda como un Derecho Humano Fundamental, se verifica que el avance en cuanto a la vivienda en doctrina nacional e internacional es vasto, de los cuales se mencionan a continuación:

- **Doctrina Nacional**

Plataforma Reivindicativa de Derechos Económicos y Sociales (Comisión de Derechos Humanos de El Salvador pág. 7-8) año 2002.

Revista Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Mayo 2003. Pág. 8-18.

Conozcamos los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Unión Europea, presentada por el Lic. Víctor Mata Tobar, Asesor de Tutela de la Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos, 1996, pág. 19-37.

Los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en el Contexto de la Transición en El Salvador, pág.45.

Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos, Informe sobre Evaluación de los Derechos Humanos en El Salvador 1995.

Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos, Derechos Humanos, 1997, pág.18-29.

Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos de El Salvador. La Protección de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Exigencia Individual y de Naturaleza Colectiva. 1997.

- **Doctrina Internacional**

Folleto Informativo N° 21, el Derecho Humano a una Vivienda Adecuada.

Página web de las Naciones Unidas, [www.un/org.com](http://www.un.org.com).

Informe sobre Desarrollo Humano 2003 PNUD.

Página Web de Hábitat Internacional. [www.Hábitat.com](http://www.Hábitat.com).

### **1.5.3 ALCANCE TEMPORAL**

La Vivienda un Derecho Humano Fundamental, que corresponde a todos y por el cual el Estado procurará que el mayor número de personas puedan contar con una vivienda digna.

Sin embargo, al contrastar la realidad con la anterior obligación Constitucional, se observa que el déficit de vivienda es otro de los graves problemas que no tiene solución por parte de los gobiernos.

Por otra parte, la ausencia de una política habitacional que propicie el poder de acceder a una vivienda digna, por parte de las grandes mayorías del país, hace que muchas familias que habitan en las diferentes ciudades se instalen en zonas consideradas de alto riesgo: tugurios, zonas marginales, colonias ilegales, a orillas de ríos o de quebradas de evacuación de aguas negras; así como a orillas de la vía férrea; estas personas por su incapacidad económica buscan zonas de riesgo y muchas veces propiedades privadas, unido a ello los desastres naturales que ayudan a incrementar la problemática habitacional; por lo que es necesario establecer un periodo determinado en el cual se orientara la investigación; no se puede partir desde sus orígenes por ser un derecho demasiado complejo, por lo que se tomaran los periodos 1998-2003, por considerar que es el tiempo razonable para realizar la investigación, aunado a ello se considera que la problemática habitacional se ha agudizado debido al desempleo, extrema pobreza y una mala distribución de fondos públicos por parte de los gobiernos.

#### **1.5.4. ALCANCE ESPACIAL.**

El Derecho a una Vivienda Adecuada esta reconocido internacionalmente por la comunidad de países, todos sin excepción, obligándose de alguna manera a la protección de la vivienda; por lo que están obligados a crear Ministerios u Organismos que vayan en pro de la vivienda, al igual que la asignación de fondos, para el desarrollo de la misma, el Estado esta obligado a

través de sus políticas, programas y proyectos, que todos los ciudadanos por pobres que sean, tienen derecho a que el Estado se preocupe por solventar sus necesidades en materia de vivienda.

Por lo que, el crecimiento poblacional que presenta la ciudad de San Miguel, según los censos oficiales, sumó “39, 949 para el año 1962 y 1971 la población era de 61,940 habitantes, estableciendo un nuevo dato para 1992, este crecimiento sumó 127,6896 habitantes, ya sea para el área rural como la urbana era de 252.150, habitantes”,<sup>(9)</sup> pero un estudio realizado por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano en el año 1996 para la ciudad de San Miguel, determino que el número de habitantes era de 146.591, solo para el área urbana; y la falta de un empleo que vaya acorde a las necesidades de la persona, el costo de la vivienda es muy alta y hace difícil el acceso a ella llevando a los grupos vulnerables a establecerse en lugares de alto riesgo en todo el país, y para la realización de esta investigación es necesario establecer el espacio que será objeto de análisis a efecto de realizar datos estadísticos para determinar que no se cuenta con una vivienda adecuada en condiciones económicas para poder acceder a ello.

Se cree que la investigación sobre vivienda a nivel nacional sería muy extensa y difícil de estudiarla en su totalidad, por lo que fue necesario delimitar

---

<sup>9</sup> Plan Maestro de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Miguel, Evaluación de Tierras y Viviendas Consorcio PADCO-ESCO, agosto 1998, Pág.1.

el espacio para un mejor análisis, como fue la zona oriental específicamente la ciudad de San Miguel.

## **1.6. LIMITANTES DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.6.1. DOCUMENTAL.**

Al abordar la temática, el investigador se encuentra con muchas limitantes, y es necesario documentarse para el desarrollo de una investigación por lo que se tiene que revisar toda la doctrina necesaria, ya sea nacional e internacional que describa la temática a investigar; de acuerdo a ***“La vivienda como un derecho humano fundamental, y su incidencia en la ciudad de San Miguel en el periodo 1998- 2003”***, es importante considerar que los documentos y la jurisprudencia no es basta en la ciudad de San Miguel, por lo que hace difícil acceder a la documentación.

### **1.6.2. DE CAMPO**

El Derecho a la Vivienda, como todo tema a investigar, trae aparejado múltiples limitantes, siendo el tiempo un factor fundamental para la realización de la investigación; debido a que el tiempo con que se cuenta no es suficiente para un pleno desarrollo del tema; al igual que el poco acceso que se tiene de

entrevistar a funcionarios y personas especializadas que puedan fundamentar con lo referente a la vivienda constituyendo una barrera que no permite el estudio exhaustivo de la temática en comento.

# CAPITULO II

# BASE TEORICA



## **2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL DERECHO A LA VIVIENDA**

### **a) Desarrollo de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales.**

Los Derechos Económicos, Sociales y Culturales actualmente ocupan un lugar más importante en los sistemas jurídicos y en las aspiraciones políticas de diversos países del mundo. Así mismo, es mayor la atención que reciben en las actividades de las Naciones Unidas y otras Organizaciones Internacionales en materia de Derechos Humanos. Durante los siglos XVIII y XIX, las constituciones y actas legislativas adoptadas, enunciaban principalmente los Derechos Civiles y Políticos. Los Derechos Económicos y Sociales fueron en su momento considerados un subproducto del desarrollo de los Derechos Civiles y Políticos. Es a partir del siglo XX que se empezó hacer hincapié con creciente énfasis en los derechos Socioeconómicos, en las constituciones de diversos Estados; así por ejemplo podemos referirnos a instrumentos tales como: La Constitución de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, la Declaración de los Derechos de los Pueblos Trabajadores y Explotados del 16 de enero de 1918, que fue incorporada a la Constitución de la Republica Soviética Federativa Rusa del 10 de julio de 1918, la Constitución de Weimar de Alemania de 1919, la Constitución de la Republica Española de 1931, la Constitución de la URSS de 1917 y la Constitución de Irlanda de 1937; y al

finalizar la Segunda Guerra Mundial en 1945 y sobre todo bajo la influencia de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, surge el reconocimiento Constitucional, casi en su totalidad, tanto de los Derechos Civiles y Políticos como de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

El efecto legal concreto de tales garantías constitucionales varía considerablemente, desde algunos derechos de obligado cumplimiento jurídico a las meras declaraciones de objetivo de la política de un Estado. A finales del siglo XIX y principios del XX, se alcanzaron los primeros acuerdos internacionales en el campo de la regulación de las relaciones laborales, dando inicio a la regulación internacional del grupo de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Los Estados miembros de la Liga de Naciones se comprometieron a esforzarse por asegurar las condiciones de trabajo justas y humanitarias (art. 23 del Convenio de la Liga de Naciones).

La Constitución de la Organización Internacional de Trabajo (OIT)<sup>(10)</sup>, que surgió del Tratado de Paz de Versalles, señalaba que todas las comunidades industriales debían aplicar los siguientes métodos y principios en la regulación de las condiciones laborales: reconocimiento del derecho de asociación tanto de los asalariados como de los empresarios; pago de un salario suficiente para

---

<sup>10</sup> Organización Internacional del Trabajo (OIT), agencia especializada de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), cuyos principales objetivos son mejorar las condiciones de trabajo, promover empleos productivos y el necesario desarrollo social, y mejorar el nivel de vida de las personas en todo el mundo. Prevista por el Tratado de Versalles (1919), la OIT fue fundada en 1920 como una sección autónoma de la Sociedad de Naciones, convirtiéndose, en 1946, en el primer organismo especializado de la ONU. Su sede central radica en Ginebra (Suiza) pero mantiene oficinas en 40 países de todo el mundo. En 1969 le fue concedido el Premio Nóbel de la Paz.

mantener un nivel de vida razonable; adopción de una jornada laboral de ocho horas diarias, y de cuarenta y ocho horas semanales; abolición del trabajo infantil e imposición de limitaciones en el trabajo de los jóvenes para permitir la continuidad de su educación, su buen desarrollo físico; aplicación a hombres y mujeres del principio de igual salarios por igual trabajo; igualdad de trato económico para todos los trabajadores que residan legalmente en el país y estipulación de un sistema de inspección que asegure el cumplimiento de las leyes y regulaciones para la protección de los asalariados.

A partir de 1919 la OIT adoptó un número considerable de convenciones sobre diversos aspectos de las relaciones laborales y condiciones de trabajo.<sup>(11)</sup>

La adopción de la Carta de las Naciones Unidas, marcó el inicio de la regulación legal Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. El capítulo IX de la Carta, titulada “Cooperación Internacional Económica y Social”, establece que uno de los principales objetivos de las Naciones Unidas es “el aumento del nivel de vida, el pleno empleo y el establecimiento de condiciones para el progreso y desarrollo económico y social; la adopción de soluciones para los problemas internacionales de tipo económico, social, sanitario y otros relacionados con éstos y la promoción de la

---

<sup>11</sup> Entre las cuales se tienen Convenio 12: “Convenio sobre la Indemnización por Accidentes de Trabajo (agricultura)”, Convenio 105 “Convenio sobre la Abolición del Trabajo Forzoso”, Convenio 159 “Convenio sobre la Readaptación y el Empleo (personas invalidas)”, Convenio 81 “Relativo a la Impacción del trabajo en la Industria y el Comercio”, Convenio 142 “Convenio sobre la Orientación Profesional y la Formación Profesional en el Desarrollo de los Recursos Humanos”, entre otros. Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos, “Conozcamos los Derechos Económicos, Sociales y Culturales” (Metodología para la Tutela de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naturaleza Colectivo), Octubre 1996 Pág.46- 47.

cooperación Internacional en los campos culturales y educativo” (Art. 55 a y b de la Carta de las Naciones Unidas).

La Declaración Universal de Derechos Humanos adoptada en 1948, contiene una lista extensa y específica de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ejemplo de ellos lo encontramos en los artículos 22 y 27, estos Derechos están regulados más a fondo en el Pacto Internacional sobre los Derechos Económicos, Sociales y Culturales cuyas disposiciones, a diferencia de la Declaración, están proyectadas para crear obligaciones vinculantes entre los Estados adheridos al convenio.

Aunque la Asamblea General de las Naciones Unidas decidió la adopción de dos convenios o pactos diferenciados, el primero sobre los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y el segundo sobre los Derechos Civiles y Políticos, esta dualidad de instrumentos se hizo fundamentalmente debido a la distinta naturaleza de las medidas que debían adoptarse en líneas generales para conseguir su cumplimiento y no para significar una jerarquía o diferenciación entre los diversos derechos. Ambos convenios en sus preámbulos reconocen expresamente que el ideal de los seres humanos libres solo puede alcanzarse en aquellas condiciones en que se asegure el disfrute de todos los derechos, tanto los Derechos Económicos, Sociales y Culturales como los Civiles y Políticos.

A nivel de las Organizaciones Regionales, ha existido también una tendencia creciente a complementar las normas universales de Derechos Humanos mediante instrumentos e instituciones regionales. Entre los instrumentos relativos a los Derechos Económicos, Sociales y Culturales cabe hacer mención como un parámetro de desarrollo en materia de estos derechos en distintas áreas a nivel mundial: La Carta Social Europea (1961), El Código Europeo de Seguridad Social (1964), La Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre y La Carta Interamericana de Garantías Sociales (ambas de 1948), La Convención Americana sobre Derechos Humanos (1969), que aunque se ocupa frecuentemente de los Derechos Civiles y Políticos, estipula en el artículo 26 la progresiva puesta en vigor de las normas Económicas, Sociales, Educativas, Científicas y Culturales, estipuladas en la Carta de la Organización de Estados Americanos, la Convención Árabe sobre la Normativa Laboral (1967), la Convención Árabe sobre la Normativa de la Seguridad Social (1971), y el Protocolo Adicional de la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, conocido como Protocolo de San Salvador (1988).

La regulación jurídica Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, no pretende la codificación de la legislación de los diversos países mediante la presentación de leyes que establezcan un sistema legislativo uniforme que asegure estos derechos. En vista de la existencia de Estados con sistemas sociales, niveles de desarrollo económico, estructuras nacionales y

tradiciones históricas diferentes, tal objetivo resultaría impracticable. Sin embargo, la normativa internacional establece un nivel mínimo de protección y bienestar social cuya consecución debe ser buscado por todos los Estados, cualquiera que sean sus sistemas o circunstancias, incluso, así como en el caso del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales; la consecución de estos derechos esta concebida como el resultado del progresivo desarrollo de la política, la legislación y actuación práctica de una nación.

La implantación de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales depende en gran medida no de la legislación, sino de la política social y económica de los Estados. El nivel inadecuado del desarrollo económico y la escasez de recursos de muchos países representan pues, un serio obstáculo para la consecución de estos Derechos. A los países en vías de desarrollo especialmente les resulta necesario establecer prioridades en la consecución de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Con todo, ni siquiera un elevado nivel de desarrollo económico o un detallado sistema legal son suficientes garantías de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que precisan sobre todo una estructura socioeconómica justa; se deben de adoptar medidas hasta el máximo de los recursos disponibles con vista a conseguir progresivamente la plena entrada en vigor de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, utilizando todos los medios adecuados, incluida

especialmente la adopción de medidas legislativas para lograr su eficaz cumplimiento.

Es natural entonces que en el Constitucionalismo Liberal del siglo XIX, los Derechos Económicos, Sociales y Culturales no tengan mucho espacio, y si, en algún momento merecen cierto reconocimiento, son considerados como un subproducto del desarrollo de los Derechos Civiles y Políticos. El siglo XX en cambio, se convierte en el escenario por el reconocimiento y disfrute de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, complementando a los primeros.

De esta forma en el primer cuarto del siglo XX surge el "Constitucionalismo Social". La Revolución Agraria Mexicana introdujo en la Constitución de 1917 derechos que solamente con la participación activa del Estado podrían realizarse, es decir los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. La Constitución Rusa, la de Weimar, la de Italia, etc. son las primeras expresiones de esta nueva orientación del Estado en la promoción y protección de estos derechos.

En la actualidad la preocupación del Constitucionalismo Moderno no se agota en la libertad, sino que busca satisfacer las necesidades socioeconómicas y culturales de la población en el "Estado Social de Derecho".

De lo anterior se puede decir que los Derechos Económicos, Sociales y Culturales se desarrollan de una manera efectiva en la forma como el Estado Salvadoreño adopte las medidas necesarias para su cumplimiento y lograr de esta manera un mayor nivel de vida adecuado en la población.

### **b) Desarrollo Histórico del Derecho a la Vivienda**

En la época precolonial existieron en nuestro país formas más justas de tenencia de la tierra, la cual aseguraba la satisfacción de las necesidades primarias de todos sus habitantes, con la forma colectiva de tenencia de la misma.

Con la llegada de los españoles a territorio salvadoreño se produce un cambio en la forma de la tenencia de la tierra, ya que en el proceso de la conquista se genera el despojo de tierras indígenas, y los antiguos poseedores fueron convertidos en esclavos y siervos; y aún cuando se mantuvo durante la colonia el sistema de tierra comunal, es decir, para uso común de los indígenas, este proceso sucumbe ante el proyecto latifundista de la colonización.

Precisamente al sobrevenir la Independencia y con ella la República, los dirigentes españoles independencistas de la corona española, iniciaron el proceso de concentración de la propiedad con una reforma de la estructura de



tipo Agraria Liberal realizada a principios del siglo XIX<sup>(12)</sup>, y profundizada a finales de ese siglo mediante la Ley de Extinción de Ejidos promulgada en 1881 y, con la Ley de Extinción de Comunidades Indígenas promulgada en 1882, reforma que originó una gran concentración de la propiedad en manos de los grupos del poder económico. Situación que aún en la actualidad, cuando se ha iniciado un proceso de reforma agraria incipiente que, permanece hasta la fecha sin que se halla modificado en gran medida la estructura de la tenencia de la tierra, y por consiguiente restando a la gran mayoría de la población, tanto de la ciudad como el campo, las posibilidades, no sólo de poseer un techo que los albergue, sino también las de proveerse un nivel de vida decoroso que les permita desarrollarse positivamente en la sociedad.

Según estudio realizado por “la Revista la Universidad” se establecía que en “la década de los ´70, el 47 % de la tierra estaba en manos de 2,000 propietarios, y tomando en consideración que en ese momento el territorio nacional tenía una extensión superficial de 20,877 Km<sup>2</sup> más o menos, son pocas las posibilidades que todos los habitantes posean un pequeño hogar que los proteja y al cual tienen derecho”.<sup>(13)</sup>

---

<sup>12</sup> Cardenal, Rodolfo, “El Poder Eclesiástico en El Salvador”, segunda edición, San Salvador, 1871- 1831, Pág.36.

<sup>13</sup> Guevara, Cristina Consuelo, “Análisis Jurídico del Procedimiento de Inquilinato, Problemática Habitacional enmarcada en el periodo 1986-1988”, tesis para optar al grado de Licenciatura en Ciencias Jurídicas, Universidad de El Salvador, 1990, Pág. 6.

Tradicionalmente, las Constituciones Salvadoreñas han tenido disposiciones que garantizaron el derecho de la propiedad, inclusive en la Constitución de 1886,<sup>(14)</sup> (que fue considerada como progresista en ese tiempo), en su art.31 prescribía la inviolabilidad de la propiedad privada. No obstante las exigencias colectivas hicieron que en la ley primaria de 1950 y 1962, en el art. 137 se reconociera y garantizara la propiedad privada en función social, y la actual Constitución en el artículo 103; así mismo el artículo 119 *“Reconoce y declara la construcción de viviendas como de interés social, obligándose el Estado a que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de sus viviendas, fomentando el que todo propietario de fincas rústicas, proporcione a los trabajadores residentes, habitaciones higiénicas y cómodas.”* Aún cuando el Estado reconozca en su Carta Magna los principios de Justicia Social, y que el interés público priva sobre el privado, ha mantenido una mala política por las influencias en el plano político y que han sido decisivas para afectar el desarrollo social y económico del país, provocando una situación que tiene antecedentes que datan desde hace más de 50 años, que se refieren a la vivienda, principalmente en el área urbana.

---

<sup>14</sup> Esta Constitución de 1886, se decretó el 13 de agosto de ese mismo año por el entonces presidente Francisco Menéndez, quien convocó a un Congreso Nacional Constituyente, siendo esta Constitución considerada como el arquetipo de las Constituciones de nuestro país; y como un documento de valor incalculable hasta el surgimiento de la constitución de 1950. Rolin, Manuel de Jesús, “El Papel del Estado Salvadoreño en el Cumplimiento de los Derechos Humanos Económicos, Sociales y Culturales, tesis para optar al título de Licenciatura en Ciencias Jurídicas, Universidad de El Salvador, 1997, Pág. 42.

El desarrollo urbano se inicia en el país en 1918, con la promulgación de la Ley de Ornato y Ensanche de la Capital <sup>(15)</sup>. En 1926 se decretó el Reglamento de Ornato y Reconstrucción de la Ciudad de San Salvador, <sup>(16)</sup> teniéndose para 1939, la promulgación de la Ley de Expropiación de Bienes del Estado.

El Estado por su parte, prestó atención por primera vez al problema de la vivienda en el año de 1932, ya que se creó una estrategia que en esa oportunidad, fue la de dar toda clase de facilidades para construir viviendas de bajo costo; sin embargo la realidad demostró no ser efectiva ya que no se propiciaron facilidades para la mayoría de los sectores populares lo que indujo a los poderes públicos a reconocer este problema y determinar la necesidad urgente de que el Estado creara una política de vivienda, surgiendo al respecto la creación de la Junta Nacional de Defensa Social, en cuya gestión fueron construidas las primeras cuarenta viviendas por un precio para los adquirentes de 1,178.78 colones y un costo total del proyecto para el Estado de 71,755.30 colones. Esta institución funcionó hasta 1942, fecha en que se transforma en

---

<sup>15</sup> Esta Ley tiene las finalidades políticas, estética e higiénica, debido a que el grado de progreso a que ha llegado la capital de la República requiere ya determinación racional y científica de las bases convenientes para su mejora y ensanche, Ley de Ornato y Ensanche de la Capital, Asamblea Legislativa de El Salvador, Diario Oficial 176, tomo N° 85, agosto 1918.

<sup>16</sup> La finalidad del presente reglamento es darle aplicación a la ley antes mencionada, Reglamento de Ornato y Construcción de la Ciudad de San Salvador, Diario Oficial 116, tomo N° 100, Mayo 1926.

“Mejoramiento Social”, institución bajo la cual se construyó hasta 1949, 525 viviendas, cuyo precio oscilaba entre 1,789.00 hasta 10,416.80 colones. <sup>(17)</sup>

El 12 de Septiembre de 1950, Mejoramiento Social se dividió en dos Instituciones que eran: a) El Instituto de Vivienda Urbana (IVU) y b) El Instituto de Colonización Rural, según decreto número 832 del Consejo Revolucionario de Gobierno, de fecha de 12 de Septiembre de 1950, publicado en el Diario Oficial Número 200 del 13 de Septiembre del mismo año, instituciones creadas para atender cada uno de los campos para los que debían funcionar; promulgándose la Ley del IVU por medio del Decreto Legislativo Número 111 del 29 de diciembre de ese mismo año, que regulaba los contratos con dicha dependencia y dentro de la misma, en ese año se construyeron 670 viviendas<sup>(18)</sup>, siendo la finalidad de dicha institución el beneficiar con viviendas cómodas, higiénicas y de bajo costo al sector mas necesitado especialmente al sector obrero.

En ese mismo año se creó la Dirección de Urbanismo y Arquitectura (DUA), dotándose en 1951 de la Ley de Urbanismo y Construcción, que establece y exige que todas las instituciones públicas y privadas, se someterán a la aprobación de la Dirección de Urbanismo y Arquitectura los planos de Urbanización. También se crearon otras instituciones que refuerzan el concepto

---

<sup>17</sup> Op. Cit., Guevara, Cristina Consuelo, Pág. 4.

<sup>18</sup> *Ibíd.* Pág. 4.

de desarrollo urbano <sup>(19)</sup> como son Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA), Fomento Cooperativo de la Comunidad (FOCCO) y Oficina de Mejoramiento de Comunidades Marginales (OMCOM).

En 1956, se construyeron edificios multifamiliares de cuatro pisos y trescientos sesenta y dos casas en la ciudad de San Salvador, y en mayo de 1973 se creó la Financiera Nacional de la Vivienda (FNV) <sup>(20)</sup> y el Sistema de Ahorro y Préstamo (SAP) <sup>(21)</sup> cuyo objetivo se apegó estrictamente a una política social que ha orientado sus recursos financieros a la satisfacción de las necesidades habitacionales de aquellos sectores medianos y de bajos ingresos. El Fondo Social para la Vivienda (FSV), creado según Decreto Legislativo Número 328 de fecha 17 de mayo de 1973, publicado en el Diario Oficial Número 104, Tomo 239 del 6 de junio de 1973, dedicado a la vivienda para los trabajadores de la empresa privada; así mismo se creó el Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos (INPEP), el cual orientó un alto

---

<sup>19</sup> Entendiéndose esto como el desarrollo físico del casco urbano de la ciudad y los núcleos próximos del área suburbana unido a él por un espacio con una elevada densidad de población. Diccionario El Pequeño LAROUSSE, Pág. 326 y 1013, Edición LAROUSSE, S.A. de C.V. séptima edición, España, Septiembre 2000.

<sup>20</sup> Financiera Nacional de la Vivienda (FNV), esta institución desempeñaba la función de un Banco Central de Crédito para Vivienda, no operaba directamente para el público, sino que lo hacía a través de las asociaciones de ahorro y préstamo, a las cuales proporcionaba la asistencia técnica necesaria para su organización y funcionamiento. Dicha institución dejó de funcionar en el año de 1992. Síntesis de un pueblo en constante progreso “Aquí El Salvador”, San Salvador, 1966. Pág. 132.

<sup>21</sup> Institución encargada de viabilizar créditos de vivienda a aquellos sectores populares con líneas de financiamiento de aproximadamente 900 casas a un costo total de más de 20 millones de colones. Dicha institución dejó de funcionar en el año de 1992. *Ibíd.* Pág.132.

porcentaje de sus fondos para financiar viviendas a los empleados públicos,<sup>(22)</sup> recurso, que en su mayor parte provienen del aporte de los trabajadores públicos en forma de cotizaciones.

En lo que se refiere al Sistema de Ayuda Mutua, utilizada como programa de acción por el Instituto de Vivienda Urbana, que inició en el año 1974, para la construcción de viviendas unifamiliares como multifamiliares, y cuyo objetivo fue beneficiar a las familias de mas bajos recursos disminuyendo el déficit habitacional, el cual fomento el principio de solidaridad en la que cada familia ayudaba construyendo ella misma su propia vivienda, para minimizar los costos de acceso a la misma, dicho programa dejo de aplicarse una vez terminado el proyecto al cual estaba destinado. Esta participación del Estado estaba encaminada a solucionar el problema habitacional de los obreros, y no así a solucionar la problemática del tugurio o de la marginalidad (asentamientos populares originados por la escasez de vivienda y excesiva pobreza), la única participación que tuvo el Estado para solucionar el problema de vivienda en ese sector, fue la construcción de mil trescientas sesenta y seis cabañas construidas para los damnificados del terremoto de 1965 en San Salvador. El problema de los tugurios comenzó a ser considerada por el Estado, luego de la invasión de personas de bajos ingresos sin vivienda, en terrenos propiedad del

---

<sup>22</sup> El Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos (INPEP), esta institución mantiene en su criterio funcional la cotización de los empleados públicos que se encuentran actualmente en condición de jubilados, dicha institución mantiene relación con la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones.

IVU en Acajutla (a causa del terremoto del año de 1965). A partir de ese momento se comienza a plantear nuevas soluciones de vivienda de tipo mínimo, para ser adquiridas por la clase pobre y de bajos ingresos, como lo son las que habitan en zonas marginales.

El IVU, fue considerado como la principal institución y de mayor experiencia en la construcción de viviendas por parte del sector público, los tipos de vivienda que construyó esta entidad consistieron en casas de sistema mixto, designadas como pequeñas residencias y grupos de casas para vivienda mediana y bajos ingresos, la capacidad de pago estaba en relación directa con el ingreso de cada familia, pues esta institución estimo que ninguna familia puede dedicar más del 25% de sus ingresos mensuales, al pago de su vivienda, sin desmejorar, su salud, vestuario y alimentación .

La Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL), fue creada en 1968, con el nombre de Fundación Pro Vivienda, como corporación de utilidad pública sin fines de lucro, cuyo objetivo es el de construir viviendas de bajo costo y persigue la promoción humana y social de los beneficiarios de sus programas de desarrollo a la comunidad.

En el año de 1979, como política coyuntural se creó la Subsecretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano, con dependencia del Ministerio de Obras

Públicas (MOP), cuyo objetivo fue el de coordinar las actividades relacionadas con la vivienda, es de hacer mención que esta subsecretaría de vivienda, se adhiere al ministerio de obras públicas adquiriendo la calidad de Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano el 25 de junio de 1993 bajo Decreto N° 71, se crea como ente rector facilitador, promotor, procurador y normativo de las políticas de vivienda a nivel nacional.

En lo que respecta al sector privado, estas acciones se desarrollaron por medio de la Financiera Nacional de Vivienda (FNV), y fue creada para financiar directamente a la población demandante de vivienda, a través del sistema de ahorro y préstamo adscrita para financiar a constructores particulares en la ejecución de proyectos habitacionales. Esta institución agrupó entidades del sector privado como CREDISA, CRECE, AHORROMET, ATLACATL, las cuales estaban dedicadas al ahorro del público y encaminados a financiar proyectos habitacionales con fines únicamente lucrativos y sin una política definida que se refiera a los sectores de bajos ingresos.

Desde 1979, se ha dado nuevas características que directamente han impactado en la vivienda urbana de la población; así desde 1986, se experimentó un ritmo creciente de la vivienda informal, debido en gran parte por el desplazamiento de la población rural a la urbana y por el terremoto ocurrido en este año, afectando más a la población de la ciudad de San Salvador,



alejando más la posibilidad que se de soluciones habitacionales y que cada grupo familiar tenga una casa con techo seguro, higiénica y su estructura física necesaria.

## 2.2. EL DERECHO A LA VIVIENDA

- **Contenido.**

Previo a delimitar el contenido del derecho a la vivienda, es preciso determinar algunos componentes señalados por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que estableció mediante resolución adoptada el doce de diciembre de 1991, bajo el acápite **Observación General Nº 4**, según esta resolución hay siete componentes fundamentales del derecho a la vivienda siendo estos: 1- La Seguridad Jurídica de la Tenencia, 2- la Disponibilidad de Servicios Materiales e Infraestructura, 3- Gastos Soportables, 4- Habitabilidad, 5- Asequible, 6- Lugar, 7- Adecuación Cultural.<sup>(23)</sup>

Es importante destacar, que los componentes antes mencionados, no tienen una significación taxativa, sino más bien orientadora, para reconocer un derecho a la vivienda adecuada. De ahí que algunas organizaciones gubernamentales y no gubernamentales reconozcan, además, de los siete

---

<sup>23</sup> Observación General Nº 4 Sobre el Derecho a una Vivienda Adecuada (adoptada el 12 de diciembre de 1991, por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales).

componentes antes mencionados, otros componentes derivados de estos; para el caso Hábitat Internacional desarrolló una herramienta de monitoreo que identifica catorce elementos constitutivos del Derecho Humano a la Vivienda, los cuales son, además de los que menciona en la Observación General N° 4 los siguientes: acceso a agua potable, energía eléctrica, saneamiento, ambiente sano, durabilidad de la unidad habitacional, área suficiente para vivir, seguridad jurídica de la tenencia de la tierra. Según esta organización; estos elementos se desprenden de las obligaciones que los Estados asumieron con la ratificación de diferentes instrumentos Internacionales en materia de vivienda regulada de manera implícita.

El hecho de convertirse en Estado signatario del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales conlleva la obligación para cada Estado de asegurar a sus connacionales el Derecho a una vivienda digna. El reconocimiento de este derecho por parte de algunos Estados signatarios del Pacto antes mencionado no ha sido reconocido con todos sus componentes que el mismo Pacto prescribe, ya que algunos Estados alegando aspectos como insolvencia e incapacidad económica derivada del subdesarrollo no pueden dar aceptación total a los componentes aludidos considerando el derecho a la vivienda como un derecho de alto costo material.

Esta posición es tergiversada al interpretarse de manera errónea lo dispuesto en el Artículo 2, párrafo 1 de dicho Pacto al establecer que cada uno de los Estados partes se compromete a adoptar las medidas pactadas “Hasta el máximo de los recursos que disponga”. Con ello justifican la no inversión de recursos en el fortalecimiento del Derecho a una Vivienda Digna.

- **Definición.**

Para lograr un concepto de vivienda es necesario tomar en cuenta aspectos no solo de naturaleza jurídica, sino también aspectos físico-sociológico, urbanístico, culturales entre otros; así puede decirse que en sentido amplio vivienda es el recinto en el cual el hombre desarrolla sus actividades familiares y domésticas que le permitan reproducirse a nivel psico-social,<sup>(24)</sup> el concepto anteriormente dado por su amplitud no delimita con eficacia jurídica los elementos que se deben tomar en cuenta para tutelar el Derecho a la Vivienda como derecho fundamental; igualmente práctico es la definición dada en el Censo Nacional realizado por el Ministerio de Economía en el mes de enero de 1995, al definir la vivienda como “Todo lugar delimitado por paredes y techos en donde una o mas personas residen habitualmente, es decir, donde duermen, preparan sus alimentos y se protegen del medio ambiente. Las personas pueden entrar y salir del mencionado lugar sin pasar por otra vivienda,

---

<sup>24</sup> Guevara, Cristina Consuelo, ob.cit. Pág. 8

teniendo acceso directo desde la calle, pasaje o camino, o pasando por patios, pasillos, zaguanes o escaleras de uso común”.

Los conceptos anteriores requieren la determinación del objeto a regular encausándolo a la finalidad jurídica que este pretende tutelar.

Una determinación mas precisa de la definición de vivienda la podemos encontrar a nivel de Instrumentos Internacionales; así tenemos que con la celebración del Año Internacional de la Vivienda para las Personas sin Hogar, auspiciada por Naciones Unidas en el año de 1987, se estableció la creación de una Estrategia Mundial para la Vivienda Adecuada, definiendo la vivienda como “la disposición de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio, seguridad, iluminación y ventilación, una infraestructura básica y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”.

En esta definición se identifican algunos valores éticos que pueden estar sujetos a una tutela legal de la que se puede establecer una relación entre vivienda y derecho humano.

### 2.3. RELACIÓN ENTRE VIVIENDA Y DERECHOS HUMANOS.

En el transcurso de la historia, la vivienda ha estado ligada a los medios de subsistencia que ha tenido el ser humano, en el establecimiento y creación de condiciones de vida, <sup>(25)</sup> según la naturaleza del medio en el que este se desarrolle; de ahí la creación de un hábitat que implique el establecimiento de condiciones de vida para la subsistencia de este; siendo un pilar básico para ello, la vivienda. Si se acepta que el hábitat es el ámbito en el cual el ser humano crece y vive naturalmente, estas condiciones de vida están determinadas por el refugio natural o modificado que éste haga de ese hábitat; partiendo de lo anterior, la vivienda surge inicialmente como un medio de defensa de los cambios generados por la naturaleza y su incidencia en la vida humana; al reconocer esa incidencia se logran identificar variables características de los tipos de desarrollo humano y de protección de los recursos naturales y su relación con el ser humano. De las condiciones anteriores surgió el reconocimiento de los distintos componentes de la vivienda natural y humana entre ellos la intimidad, la salud, seguridad familiar, libertad de residencia entre otros, en ese sentido podemos identificar claramente la

---

<sup>25</sup> Tal es el caso que el hombre en (sentido genérico) ha desarrollado algo tan propio y complejo como lo es la cultura al crear un medio ambiente urbano, este ha ido subrayando progresivamente elementos naturales por culturales. La evolución cultural del hombre podría considerarse que comenzó hace unos 700,000 años, en donde esta evolucionando se dieron acontecimientos como la construcción de viviendas a mano que consiste en agujeros de poca profundidad probablemente cubierto de ramas y paja. Paz Larin, Jaime y Barrios Cárdar Cristina. Ecología Urbana, Historia Natural y Ecológica de El Salvador. Tomo II año 1996. Pág. 317 y 318. Ministerio de Educación de El Salvador.

vivienda como un derecho Fundamental y relacionados a otros derechos del mismo orden.

**a) La Vivienda y el Derecho a la Intimidad.**

La intimidad implica el establecimiento de un espacio en donde el ser humano bajo ciertos parámetros pueda desarrollar su vida sin ningún tipo de ingerencia interna.

**b) La Vivienda y el Derecho a la Salud.**

Toda vivienda humanamente aceptable permite desarrollar condiciones de vida favorables en armonía con el medio que le rodea, por lo que la relación entre la vivienda y la salud humana es identificable con sus principios primordiales mencionados por la Organización Mundial de la Salud (OMS) en su publicación “Principios de Higiene de la Vivienda” (Health Principles of Housing), durante el año de 1989, consistiendo estos:

I- Protección contra las enfermedades transmisibles.

II- Protección contra las lesiones, envenenamientos y enfermedades crónicas.

III- Reducción del estrés psicológico y social al mínimo.

IV- Mejora del medio ambiente de la vivienda.

V- Utilización conciente de la vivienda.

## VI- Protección de las poblaciones vulnerables. <sup>(26)</sup>

### **c) La Vivienda y la Fundación de una Familia.**

La constitución de una familia no se tutela solo desde la perspectiva ética jurídica del matrimonio y el reconocimiento no matrimonial, además de ello, es necesario el componente físico vital donde se puede desarrollar las relaciones familiares, ese componente físico vital lo constituye la vivienda.

### **d) La Vivienda y el Derecho de la Seguridad.**

Al reconocer la seguridad social como derecho fundamental se tiene por tutelado la protección contra las consecuencias de la vejez, la incapacidad física o mental para obtener los medios necesarios que permitan acceder a una vivienda digna, además de lo anterior la seguridad social, implica el establecimiento de salarios adecuados a la realidad socioeconómica imperante en el país logrando con ello el acceso a la vivienda digna.

### **e) La Vivienda y el Derecho a la Calidad de Vida.**

El artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales reconoce el derecho a un nivel de vida adecuado incluyendo entre sus componentes la alimentación, el vestido y la vivienda.

---

<sup>26</sup> Sachar, Rajinda, "Derecho a una Vivienda Adecuada", Relator Especial de la Subcomisión de Prevención de Discriminaciones y Protección a las Minorías, Naciones Unidas, New York, 1996, Pág. 9.

**f) La Vivienda y el Derecho a un Desarrollo Sustentable.**

La Declaración de la Conferencia de las Naciones Unidas Sobre el Medio Humano Estocolmo de 1972, reconoció la necesidad de establecer políticas sociales y económicas, para satisfacer las necesidades de vida del presente sin comprometer la capacidad de satisfacer las necesidades de las generaciones futuras.

**g) La Vivienda y el Derecho a un Medio Ambiente Sano.**

El medio ambiente por su carácter de bien jurídico colectivo inherente a la persona humana guarda una relación con el derecho a la vivienda, ya que todo asentamiento humano debe de establecerse en armonía con el medio natural para su debida preservación.

**2.4. DIFERENTES ENFOQUES DEL DERECHO A LA VIVIENDA.**

A nivel general, los derechos son medios de tutelar ciertos bienes jurídicos inherentes ya sea, a la persona humano o la colectividad. Esta tutela es atribuible al Estado como garante del bien común y el orden social, tal como se desprende del art. 1 de la Constitución. El reconocimiento de ciertos valores superiores surge de la identificación de necesidades que requieran ser satisfechas; sin embargo, el reconocimiento de estos valores superiores como derechos fundamentales, no implica que tengan una satisfacción inmediata;



esta situación se presenta en el caso del Derecho a una Vivienda Adecuada, ya que se considera, la vivienda como fundamental, para la supervivencia del ser humano para desarrollar una vida digna en la misma.

De lo anterior se deduce, que pese al reconocimiento al derecho a la vivienda, éste no ha alcanzado los niveles de efectividad como tal, sino que se ha visto afectado con el déficit creciente de vivienda, principalmente en los sectores sociales más vulnerables, presentando además niveles de más baja calidad material y poco espacio para la construcción.

Esta problemática se presenta por la falta de reglamentación legal en la planificación urbana y rural, como consecuencia de deficiencia de políticas orientadas al desarrollo de las ciudades y el territorio en general. <sup>(27)</sup> En ese sentido, es importante el papel de algunos organismos gubernamentales y no gubernamentales preocupados por la concretización de un proyecto de ordenamiento territorial.

Actualmente, con el objeto de garantizar el derecho a la vivienda, a este se le orienta bajo tres enfoques: como política de edificación, como política social y cultural y como política económica <sup>(28)</sup>.

---

<sup>27</sup> Pese a que existe un Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (Documento propuesto por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano) este carece de los instrumentos técnicos y jurídicos necesarios para garantizar la ejecución de los planes directores, de tal forma entonces, que su ejecución responde a presiones e intereses partidarios a la coyuntura. Estudios Centroamericanos (ECA), Crisis en el Sector Vivienda en El Salvador, número monográfico, Julio - agosto 2001, año LVI, Universidad Centroamericana "José Simeón Cañas" (UCA). Pág. 618.

<sup>28</sup> Fritsch Theodor, citado por Norbert Schmidt Relemberg, Sociología y Urbanismo, Instituto de Administración Local en colaboración con USAID, Madrid 1976 Pág. 45.

- **Como Política de Edificación.**

Desde un punto de vista urbanístico, esta política tiene una orientación hacia actividades de edificación de hay que se divida en dos puntos: 1- La creación de nuevas viviendas, y 2- La facilitación del tráfico los cuales deben de estar en coordinación con el desarrollo local-nacional.

Estas actividades deben enmarcarse en un cuadro jurídico acorde a la realidad cambiante, a efecto de que dichas normas no caigan en desuso o sean anticuadas.

Ante la realidad urbanística, juega un papel fundamental el Estado como ente de control sobre los proyectos urbanísticos que ejecutan instituciones privadas o no gubernamentales e incluso el mismo Estado.

La falta de una política permanente de edificación ha generado dos problemas desde un punto de vista urbanístico; primero el crecimiento desordenado de las ciudades <sup>(29)</sup> y en segundo lugar a consecuencia de ello, construcciones ilegales en zonas de peligro eminente.<sup>30</sup> Es evidente que ambos problemas generaran daños perniciosos tanto para el ser humano como para el

---

<sup>29</sup> Este crecimiento desordenado de la ciudad a provocando un desperdicio de terreno y grandes extensiones en infraestructura, con las consiguientes impacto ambiental y expansivos causados por nuevas carreteras, mayor consumo de combustible, mayor tráfico, problema de transporte para los trabajadores, ausencias de escuelas, vivienda y servicios básicos y otros problemas sociales. Paz Larin, Jaime y Barrios Cárder Cristina. ob.cit. Pág. 327.

<sup>30</sup> La demanda derivada apropiada para alojar a los habitantes de tantas áreas marginales, obliga, la mayor parte del tiempo, a construir en forma mas rápida y supuestamente económica, olvidando la creatividad y la conservación de los recursos naturales, generando efectos negativos que no solo recaen sobre el medio ambiente sino también sobre la salud, bienestar social, y calidad de vida de quienes habitan estas viviendas. Paz Larin, Jaime y Barrios Cárder Cristina. ob.cit. Pág. 328.

medio ambiente. Desde ese punto de vista, el Estado ha olvidado la obligación que le corresponde de conformidad al artículo 119 de la Constitución, que **“Declara de interés social la construcción de viviendas”**; esta declaratoria conlleva la necesidad de disminuir los costos de acceso a la vivienda, y a su vez que estas estén provistos por las condiciones físicas y ambientales adecuados a un Derecho a la Vivienda Digna.

- **Como Política Social y Cultural**

La política social constituye un pilar fundamental en todo Estado moderno ya que tiene como objetivo principal mejorar la calidad de vida y lograr la armonía social de los habitantes de una nación. En materia de urbanismo, la política social para una ciudad “debe ser algo mas que un mero conglomerado de edificios y personas; debería integrar una entidad orgánica dotada de una estructuración racional y de la capacidad de desarrollarse constantemente sin perder su naturaleza esencial”<sup>(31)</sup>; lo anterior significa que toda entidad pública debe estar orientada a solucionar el problema relativo a la escasez de vivienda para las clases sociales más necesitadas, que en países como el nuestro alcanza niveles desproporcionados debido a las consecuencias de factores como: subdesarrollo social, bajos salarios, condiciones de pobreza extremas, entre otros.

---

<sup>31</sup> Fritsch Theodor, citado por Norbert Schmidt Relemberg. ob.cit. pág. 45.

Toda política social orientada a la vivienda debe de reconocer los elementos siguientes: seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios materiales e infraestructura, gastos de vivienda soportable, que sea habitable, asequible, lugar y que sea adecuada culturalmente, todos estos elementos en su conjunto se consideran indispensables para el desarrollo de la familia. Sin embargo, los factores anteriores en nuestra realidad social presenta grandes contrastes debido a que la visión del Estado se decanta hacia el interés de carácter económico de las empresas constructoras; los que ejecutan mega proyectos habitacionales sin tomar en cuenta aspectos de calidad de suelo y la adecuación cultural del terreno desde una perspectiva artística, ejemplo de ello lo constituye la construcción de mega proyectos en zonas montañosas o áreas de montaña. Conforme a lo anterior, el aspecto cultural se orienta a estar incluido en todo proyecto habitacional, ya que para ello debe de tenerse en cuenta relaciones sociales, hábitos de vida y comportamientos de la población afectada.

- **Como una Política Económica**

Toda política económica se orienta a procesos que permitan generar un crecimiento del promedio anual de la economía nacional. Este proceso se produce al generar una mayor percepción de ingresos a un buen conglomerado de la sociedad y es lo que se denomina sustento físico económico; el cual "Hace referencia al individuo en la familia y a esta como totalidad. En esta

función la familia se manifiesta como perceptora de ingresos y, lo que es mas importante para nuestra temática, como unidad económica domesticas”<sup>(32)</sup>.

Conforme a lo anterior es importante enfocar la problemática de la vivienda desde un punto de vista económico, no solo orientado a la inversión sino más bien a la calidad del crecimiento urbanístico.<sup>(33)</sup>

## **2.5. MATERIALIZACIÓN DEL DERECHO A UNA VIVIENDA ADECUADA.**

La materialización del derecho a la vivienda digna, si bien fue reconocida en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y ratificada por el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en 1966, adquiere su mayor nivel de desarrollo hasta la nominación de 1987 como “Año Internacional de la Vivienda para las Personas sin Hogar”, ya que por primera vez un órgano de Naciones Unidas expresaba la necesidad de estudiar de modo específico el Derecho a la Vivienda como un Derecho Humano Fundamental, para ello se designó un relator especial Rajindar Sachar<sup>(34)</sup> con el objeto de elaborar líneas de trabajo que permitieran determinar, promover y

---

<sup>32</sup> ob.cit Fritsch Theodor, citado por Norbert Schmidt Relemberg. Pág. 46.

<sup>33</sup> En el sentido más elevado del término, no es la satisfacción de una necesidad inmediata planteada con relación del tráfico, la vivienda o la posibilidad de descanso que ofrece una ciudad ob.cit. Fritsch Theodor, citado por Norbert Schmidt Relemberg. Pág. 47.

<sup>34</sup> La Comisión de Derechos Humanos, en su resolución 1993/103, adoptada en su 49º. periodo de sesiones, hizo suya la decisión de la Subcomisión de Prevención de Discriminaciones y Protección a las Minorías, adoptada en su resolución 1992/26, de 27 de agosto de 1992, de designar al Sr. Rajindar Sachar Relator Especial sobre Fomento de la Realización del Derecho a la Vivienda Adecuada.

aplicar el derecho a la vivienda. Este relator especial fue designado por la Subcomisión de Prevención de Discriminaciones y Protección a las Minorías.

El resultado del trabajo elaborado por el relator especial fue presentado en tres informes a la Subcomisión que designara a dicho relator, este primer informe fue presentado en fecha 4 de marzo de 1993, y conocido por la Comisión de Derechos Humanos bajo el título: “Realización de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales” abarcando dicho trabajo los siguientes aspectos: acontecimientos paralelos al Derecho a la Vivienda; reconocimiento y formulación legal de este derecho y aclaración sobre la responsabilidad de los Estados frente al Derecho de la Vivienda; síntesis de las obligaciones gubernamentales a este derecho; contenido del derecho a la vivienda; análisis de las obligaciones estatales en el Derecho a la Vivienda; legislación nacional sobre el Derecho a la Vivienda; deficiencia del enfoque jurídico del Derecho a la Vivienda; invocación al Derecho a la Vivienda ante los Organismos Jurisdiccionales; Síntesis general de la Jurisprudencia relacionada al Derecho a la Vivienda; violaciones del Derecho a la Vivienda; el Rol de los Organismos no Gubernamentales frente al Derecho a la Vivienda así como el desarrollo de la legislación relativa al mismo; indicadores en el Derecho a la Vivienda y conclusiones preliminares y recomendaciones del Derecho a la Vivienda. (Ver Anexo 3).

El segundo informe presentado por el Relator a solicitud de la Comisión de Derechos Humanos, lo constituyen los aspectos siguientes: acontecimientos en materia de Derecho a la Vivienda; identificación de lo que, según el relator, constituyen los doce conceptos erróneos y mala interpretación en materia del Derecho a la Vivienda; las legislaciones nacionales relacionadas con el Derecho a la Vivienda; el Derecho a la Vivienda frente al derecho de propiedad; aspectos Jurídicos sobre el respeto y aplicación del Derecho a la Vivienda; los Órganos y Organismos Especializados del Derecho a la Vivienda; las respuestas legislativas nacionales al Derecho a la Vivienda; propuesta sobre la Declaración Internacional del Derecho a la Vivienda y que establezca las perspectivas del mismo; establecimiento de un proyecto de Convención Internacional del Derecho a la Vivienda; y por supuesto las conclusiones y recomendaciones preliminares. ( ver Anexo 3) .

El tercer informe constituye una revalorización y análisis de los dos informes anteriores lo que llevo a la Subcomisión, al examinar el informe final del relator especial, aprobar la resolución 1995/27 de 24 de agosto de 1995, la que contenía la aprobación de las recomendaciones planteadas, en dicho informe se insta a las entidades sujetas a el a cumplir las recomendaciones, además de ello insta al Comité Preparatorio de Hábitat II, para que se incluyan en su programa el Plan de Acción y la Declaración Final del Relator Especial, y dejar reconocida su preocupación sobre la falta del reconocimiento del derecho humano a la vivienda.

El trabajo desarrollado por el Relator Especial a expensas de la Subcomisión de Prevención de Discriminaciones y Protección a las Minorías, dio como resultado resoluciones importantes en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, específicamente en lo relativo al derecho a la vivienda, entre estas resoluciones destacan la Observación General Número 4 sobre el Derecho a una Vivienda Adecuada, la que fue acordada el 12 de diciembre de 1991, por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, entre lo más destacado de la resolución mencionada, esta la obligación de los Estados partes de adoptar las medidas necesarias para evaluar la importancia de la falta de hogares y las viviendas inadecuadas dentro de su jurisdicción, asimismo los Estados se obligan a proporcionar la información detallada sobre aquellos grupos de la sociedad que se encuentran en una situación vulnerable y de desventaja en materia de vivienda. Aunado a lo anterior, es aspecto de relevancia el haber establecido para efectos jurídicos los componentes principales del Derecho a una Vivienda Adecuada como un Derecho Humano Fundamental.

## **2.6. ELEMENTOS DEL DERECHO A LA VIVIENDA**

La Observación General Número 4 del Comité de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, (Ver Anexo 4) adoptado por Naciones Unidas, en 1991, propuso ciertos elementos básicos y tipos de vivienda al igual que sus características, (Ver Anexo 5) para configurar jurídicamente el Derecho



a una Vivienda digna, habiendo elegido estos elementos desde una perspectiva social; los siete elementos mas relevantes a saber:

a) Seguridad Jurídica de la Tenencia.

Este elemento parte de la obligación que tiene todo Estado signatario del Pacto, de adoptar medidas inmediatas para garantizar la seguridad jurídica de la tenencia, a todas aquellas personas que carezcan de la seguridad, ya que el Estado debe garantizar la protección legal contra los desahucios, hostigamientos y otras amenazas.

b) Disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura.

Cuando se habla de una vivienda adecuada, este debe de tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, agua potable, energía para la cocina, calefacción y alumbrado, instalaciones sanitarias y de aseo, almacenamiento de alimentos, eliminación de desechos, drenaje y servicio de emergencia, estos servicios básicos deben de estar relacionados para que lleguen a constituir una vivienda adecuada.

c) Gasto de Vivienda Soportable.

Los costos relacionados con la vivienda adecuada no deben de sobrepasar un nivel que amenace o comprometa la consecución y satisfacción de otras necesidades básicas. Debiendo establecer subsidio de vivienda para las personas que no tengan acceso a ésta y que se pueda proteger a los arrendatarios contra los alquileres excesivos. En la sociedad en que los

materiales naturales constituyen la principal fuentes de material de construcción de viviendas, es importante entonces que los Estados partes adopten medidas que garanticen la disponibilidad de materiales de construcción para la vivienda.

d) Vivienda Habitable.

Cuando los Estados partes reconocen el Derecho a una Vivienda Adecuada están concientes de que esta debe de ser habitable, en otra palabras, debe ofrecer espacios adecuados a sus ocupantes, protegiéndolos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento y otros peligros para la salud, riesgo estructural y vectores de enfermedad, implica entonces que la vivienda no se trata de cuatro paredes, techo, donde poder refugiarse sino que la persona tenga seguridad física junto con sus ocupantes.

e) Vivienda Asequible.

La vivienda adecuada debe de ser asequible a los que tengan derecho a ella, implica que debe de concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda; también hay que garantizar, cierto grado de prioridad en la esfera de la vivienda a grupos desfavorecidos, como los adultos mayores, los niños, las personas con discapacidades físicas, los enfermos desahuciados, los individuos infectados con el virus del VIH, los enfermos crónicos, los enfermos mentales,

las víctimas de desastres naturales, los que vivan en zonas expuestas a desastres naturales y otros grupos.

f) Lugar.

La ubicación de la vivienda adecuada, es muy importante para los seres humanos que las habitan, ya que a través de ello, permite el acceso a los lugares de trabajo, los servicios de atención de la Salud, las Escuelas, las guarderías infantiles y otros servicios sociales; no deben construirse viviendas en aquellas zonas donde la contaminación representa una amenaza para el derecho a la salud, al igual que no debe de construirse en lugares de alto riesgo para que las personas no se vean amenazadas en época de lluvias.

g) Adecuación Cultural de la Vivienda.

Si se habla de una vivienda adecuada ésta debe permitir la expresión de la entidad y la diversidad cultural. No deben de sacrificarse las dimensiones culturales de la vivienda en aras del desarrollo o la modernización, los habitantes de la comunidad deben apoyar esta diversidad cultural.

Estos elementos tienen una importancia para los individuos de poder acceder a una vivienda adecuada por que no se trata solamente del Derecho a la Vivienda sino de un Derecho a la Vivienda adecuada, que no solamente implica la existencia material de paredes, techo y suelo, sino aquellas condiciones adecuadas para poder desarrollar la vida, y dentro de esas

condiciones la existencia de la seguridad jurídica de la tenencia de la vivienda, es por ello que estos elementos deben de ser tomados en cuenta por los Estados partes del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

## **2.7. DERECHO A LA VIVIENDA Y LA PROPIEDAD PRIVADA.**

Existe una relación innegable entre el Derecho a la Vivienda y el Derecho a la Propiedad; derechos, que el Estado reconoce, por lo que tiene el deber de garantizar su tutela. En ese sentido el Art.103 inciso primero de la Constitución reconoce el derecho a la propiedad privada de manera expresa al señalar “**se reconoce y garantiza la propiedad privada en función social**”, entendiéndose entonces que la propiedad privada tiene una doble dimensión, por una parte, es la expectativa permanente de incrementar el patrimonio individual y por otro lado, es la protección debida para que la materialización de ese patrimonio no sea desmejorado ilícitamente. El derecho a la propiedad se puede analizar tanto frente a las personas en abstracto, como frente a las personas y su relación con determinados bienes que reflejan parcialmente su patrimonio. Por esta doble dimensión que posee el derecho a la propiedad privada, su reconocimiento no es absoluto, ya que no permite la disposición y ejercicio del mismo de manera libre por parte de

sus titulares al ser reconocido a favor del Estado cuando consistiere en función social.<sup>(35)</sup>

Esa limitación a este derecho se traduce en la subordinación de los bienes, o en la privación excepcional de los mismos, que implica la utilización de estos cuando integran el patrimonio de una persona para que se pueda someter a la voluntad del Estado, aún en contra de la libre voluntad del propietario, únicamente cuando el interés social lo exija. Sin embargo esa determinación de exigibilidad debe tener la posibilidad de ser discutida judicialmente, es decir, de manera imparcial e institucionalizada de otra forma, cualquier decisión de hecho por parte del Estado podría encubrirse bajo la noción de interés social y, en su nombre, provocar cualquier adquisición ilegal por parte del Estado sobre los propietarios, en ese sentido la privación excepcional de los bienes implica que por un acto unilateral del Estado, ciertos bienes (los bienes afectados por esa decisión) sean extraídos del patrimonio de una persona, pero tal privación solo es permitida por razón de utilidad pública, en este caso el titular que sea privado de algún bien, debe ser indemnizado.

En cuanto al derecho de la vivienda, la Constitución de la República en su art. 119 establece que ***“la construcción de viviendas es de interés social”***. De esta afirmación se deduce que no existe una contradicción entre el

---

<sup>35</sup> Entiéndase como función social, el ejercicio público que concierne al mejoramiento de las condiciones de una sociedad. Ob. cit. Diccionario el Pequeño LAROUSSE, Pág. 470 y 930.

derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad, sino mas bien, una complementación de estos derechos; en tal sentido, en la vivienda se encuentran las facilidades materiales, bienes y servicios de que se goza, junto a los elementos que se mencionan en la Observación General N° 4 sobre el Derecho a una Vivienda Adecuada, adoptada por el comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. La propiedad lo constituye el inmueble de asentamientos en la cual se construye la vivienda, así como el título de propiedad que garantiza.

El papa Juan Pablo II identifica este problema en su encíclica “Sollicitudo Rei socialis” de diciembre de 1987, en la que dice: “la falta de viviendas se verifica a nivel universal y se debe, en parte, al fenómeno siempre creciente de la urbanización. Hasta los mismos pueblos más desarrollados presentan el triste espectáculo de individuos y familias que se esfuerzan literalmente por sobrevivir, sin techo o con uno tan precario que es como si no se tuviera”.<sup>(36)</sup> Este planteamiento del Papa lo encontramos en nuestra realidad con los desalojos forzosos, como son los casos de las comunidades marginales en el gran San Salvador que forman colonias instaladas en terrenos estatales de Ferrocarriles Nacionales de El Salvador FENADESAL, (compañía que manejaba las líneas férreas y el sistema de tren a nivel nacional), esta misma realidad se puede observar en la ciudad de San Miguel ya que hay un número

---

<sup>36</sup> Centro de Estudios para la Aplicación del Derecho, La Vivienda y La Propiedad Privada, San Salvador, febrero de 199, Pág. 5.

aproximado de 700 familias instaladas en la línea férrea, según datos proporcionados por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano; situación que deja al descubierto la falta de tutela de los derechos antes mencionados.

## **2.8. DESALOJOS FORZOSOS Y DERECHO A UNA VIVIENDA**

Determinar las causas que generan los desalojos forzosos o hacer una orientación de los mismos hacia una fuente única de creación, es elaborar análisis un tanto subjetivo, sin embargo es posible identificar algunos factores esenciales que orientan esta medida.

De lo establecido por el relator especial, Rajindar Sachar, en su primer informe ante la Comisión de Derechos Humanos y la Subcomisión de Prevención y Discriminación y Protección a las Minorías, se puede inferir como posibles causas, no solo de la crisis de vivienda, sino también las acciones de desalojos forzosos, como las siguientes: el primero lo constituye la necesidad de reconocer ampliamente que la mujer tiene la responsabilidad primordial de mantener el hogar y que son las más afectadas por las situaciones de crisis, en la base de recursos de cada país, esta primera significación parte de asegurar el Derecho a la Vivienda sin ningún signo de desigualdad sexual; el segundo lo constituye el hecho de que los programas y políticas de planificación tienen consecuencia cuando no están debidamente orientadas o son inexistentes dentro de la política gubernamental, generando un desequilibrio en “inquilinos” a

los que se les deba asegurar el Derecho a la Vivienda, ejemplo de esta situación lo constituye según la Comisión, el caso de las iniciativas estatales en los territorios ocupados, como una forma de violaciones al Derecho a la Vivienda; el tercero está determinado por la prevalencia de la pobreza rural, en el sentido de que el derecho a la vivienda debe considerarse como un problema tanto rural como urbano y en la cual el aislamiento económico y social, además de crear situaciones de marginalidad niega el acceso a los recursos básicos de vivienda; y el cuarto, constituye uno de los más importantes aspectos en la política de desalojos forzosos lo constituye la negación del derecho a la tierra, el sistema de la tenencia de la tierra incide grandemente en la normalización o agudización del Derecho a la Vivienda, ya que de ello depende el régimen de tenencia de la tierra, en el sentido de que más personas pueden tener acceso a la tierra para construir viviendas.

Las causas anteriores pueden ser tomadas como fenómenos de incidencia en el origen de los desalojos forzosos, sin embargo estos, pueden estar orientados a “un efecto secundario del desarrollo o renovación urbana, la consecuencia de un conflicto armado o un aspecto de la protección del Medio Ambiente o la producción de energía, por ejemplo la construcción de una presa”<sup>(37)</sup>. En el caso específico de El Salvador pueden destacarse los proyectos viales periféricos, construcciones de mejora como el Puerto de Cutuco entre otros.

---

<sup>37</sup>Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos, Folleto informativo Numero 25, Campaña Mundial pro Derechos Humanos, Los Desalojos Forzosos y los Derechos Humanos, New York, Pág.10.



➤ **DEFINICION DE DESALOJOS FORZOSOS.**

Previo a delimitar la definición de los desalojos, hay que tomar en cuenta que su visualización ha estado enmarcada en la identificación de estos, como una medida legal alterna o como una verdadera violación al Derecho a la Vivienda, ya que si bien esta práctica es condenada al ejecutarse de manera arbitraria, excepcionalmente puede encontrar un franqueo legal ajustándolo a las normas Internacionales de Derechos Humanos o a la normativa Constitucional como garante de los Derechos Fundamentales; esto porque la naturaleza propia de los desalojos forzosos aun siendo legal tiende a ser violentos.

La Subcomisión de Prevención de Discriminación y Protección a las Minorías, mediante resolución aprobada el 26 de agosto de 1993, estableció una definición operativa de los desalojos forzosos como “El traslado involuntario de personas, familias y grupos de sus hogares y comunidades, lo que provoca el aumento del número de personas sin hogar y el empeoramiento de las condiciones de vivienda y de vida”. Similar definición se establece en el folleto informativo N° 25 del Centro de Derechos Humanos de las Naciones Unidas, al señalar que los desalojos forzosos están constituido por “El traslado de personas familias o comunidades de sus hogares, tierras o vecindarios contra su voluntad, atribuible directamente o indirectamente al Estado” <sup>(38)</sup>.

---

<sup>38</sup> Ob. Cit. Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos, Pág. 4.

### ➤ LA MARGINALIDAD Y LOS DESALOJOS FORZOSOS

Lingüísticamente, la marginalidad es definida como un carácter de lo que es marginalidad, de ahí que marginal entre sus distintas acepciones este constituido por algo no sustancial, no importante. Desde un contexto sociológico la marginación esta relacionada a los procesos de desarrollo económico y social orientados a una participación plena en lo social, al disfrute de una vida prolongada y saludable con accesos a la educación y a los servicios básicos, la exclusión de estos factores genera índices de pobreza absoluta negando así el desarrollo humano. Son precisamente estas líneas de pobreza los mayores generadores de marginación o exclusión social.

Desde una perspectiva social se plantean tres indicadores como forma de medir y operacionalizar la exclusión social los cuales son: ingresos, calidad de vivienda y educación<sup>(39)</sup>, las primeras miden además del acceso a las necesidades básicas la calidad de vida a nivel social, la calidad de vivienda como ya se mencionó anteriormente, además de los ingresos esta determinada por la participación de otros actores como son: entes estatales, gobiernos locales, sociedades económicas y técnicas y la sociedad civil, de igual forma la educación como derecho fundamental que le corresponde al Estado tutelar.

---

<sup>39</sup> Winsavenige, Catherine, Conviviendo en la Orilla, Violencia y Exclusión Social en el Área Metropolitana de San Salvador. 1ª edición, Andrade- ESKHOFF FLACSO, San Salvador 2003, Pág. 77.

El incumplimiento en estas tres variables produce inseguridad jurídica y social, reflejada la primera en la búsqueda por parte de grandes sectores sociales marginados de zonas o áreas geográficas baldías, que les permita un establecimiento temporal como comunidades excluidas de los programas de desarrollo, ejemplo de ello es el establecimiento de comunidades en las líneas férreas pertenecientes a FENADESAL en todo el trayecto de la misma a nivel nacional sin la posibilidad de que dichos habitantes puedan adquirir las tierras para asentarse en las mismas, este fenómeno también se traduce en predios privados inutilizados por sus propietarios que al igual que el Estado en un momento determinado ejercerán su derecho de propiedad, lo que conlleva en la mayoría de los casos al lanzamiento forzoso de los mismos de dichas propiedades; ante esta realidad, el Informe del Secretario General a la Comisión de la Condición Jurídica y Social de la Mujer (E/CN:6/1994/3 párrafo 5) señaló que los reasentamientos y los desalojos deberían ser evitados porque aumentan en particular la vulnerabilidad de la mujer y el niño, y porque la mujer lleva la mayor parte en las comunidades traumatizadas y desorganizadas. Esta situación corrobora que la marginalidad es la etapa larvaria de los desalojos, ya que las personas desalojadas no solo tienden a desestabilizarse de su hogar y su vecindario, en lo que invirtieron buena parte de sus ingresos en una etapa de tiempo determinado, sino que en algunas situaciones genera verdaderos traumas emocionales como proceso perturbador y doloroso.

Como una forma de apalejar esta situación, la Subcomisión de Prevención de Discriminación y Protección de Minorías ha propuesto una serie de “directrices orientadas a disminuir los daños y sufrimientos causados por los desalojos.

a) En lo posible el traslado debe ser evitado, o en todo caso, reducido al mínimo.

b) Cuando el traslado es inevitable, debe formularse y seguirse un plan de reubicación/reasentamiento en que se asignen suficientes recursos para la justa indemnización y reintegración de los afectados, que deben beneficiarse del proceso de desarrollo de modo sostenible. Como mínimo, su situación no debe ser peor que antes del traslado.

c) Las principales partes interesadas, en especial las comunidades afectadas deben de participar plenamente en el proceso de planificación y gestión.

d) Los favorecidos con el proyecto que da lugar al traslado deben pagar todos los gastos de proceso incluida la reinserción socioeconómica de los afectados, hasta alcanzar, por lo menos, el nivel anterior<sup>(40)</sup>.

---

<sup>40</sup> Ob. Cit. Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos, Pág. 11.

## **2.9. NORMAS O INSTRUMENTOS QUE REGULAN EL DERECHO A LA VIVIENDA.**

Para que este derecho posea las características de exigibilidad y justiciabilidad, al igual que otros derechos, necesita de una legislación positiva que lo regule de una manera expresa, de tal forma que se demande al Estado salvadoreño, su fiel cumplimiento con el fin de lograr un mejor nivel de vida; por lo que en este acápite se desarrollaran los instrumentos jurídicos internacionales y nacionales, que regulan el derecho a la misma los cuales se expresarán primeramente desde el punto de vista internacional como esta regulada la vivienda y a nivel nacional como lo retoma la legislación interna.

### **2.9.1. EL DERECHO A LA VIVIENDA A NIVEL INTERNACIONAL**

El derecho a la vivienda está comprendido en los siguientes instrumentos:

#### **❖ *DECLARACIÓN UNIVERSAL DE DERECHOS HUMANOS (1948),(ONU)***

El marco de la legislación internacional sobre los Derechos Humanos, se refiere en primer lugar a lo contemplado por la Declaración Universal de Derechos Humanos, aprobada y proclamada por la Asamblea General en su Resolución 217 A (III) de 10 de diciembre de 1948. Este es el documento que sintetizó las aspiraciones de todos los pueblos del mundo en materia de

derechos humanos y libertades fundamentales, este instrumento es la semilla de la universalización de esos derechos.

En el párrafo 1 del artículo 25 se establece lo siguiente:

*“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.”*

❖ **PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS ECONOMICOS, SOCIALES Y CULTURALES (1966), (ONU).**

Aprobado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su Resolución 2200 A (XXI) de 16 de diciembre de 1966; entrada en vigor el 3 de enero de 1976; 106 Estados partes han ratificado este instrumento para el año de 1992. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales es el órgano encargado de velar por el cumplimiento del Pacto por los Estados. Ratificada por El Salvador por el Decreto Legislativo N° 27 de 23 de noviembre de 1979, y publicada en el Diario Oficial N° 218 de noviembre de 1979.

En el párrafo 1 del artículo 11 se establece lo siguiente:

*"Los Estados partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación,*

*vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento."*

❖ **DECLARACIÓN AMERICANA DE LOS DERECHOS Y DEBERES DEL HOMBRE.**

Aprobada en la IX Conferencia Internacional de la Organización de Estados Americanos (OEA), en Bogotá, Colombia en 1948, así se encuentra con relación al tema en estudio que en el artículo siguiente establece:

En el Art. XXIII, se considera que *"toda persona tiene derecho a la propiedad correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa y se contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar."*

❖ **CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS  
(Pacto de San José), (OEA).**

Suscrita el 22 de noviembre en 1969, en la capital de Costa Rica, entró en vigor en 1978, hasta ese año solo 11 Estados lo habían ratificado, en el caso de El Salvador este instrumento fue ratificado por Decreto Legislativo N° 5 del 15 de junio de 1978, y publicado en el Diario Oficial N° 113 del 19 de junio de 1978, no obstante su ratificación esta sujeta a una reserva, este instrumento esta compuesto de un preámbulo y 82 artículos, en la que se enuncian una

extensa gama de derechos humanos pero no se logró profundizar sobre los Derechos Económicos Sociales y Culturales, solamente se hace una breve mención en el art. 26 que establece: *”Los Estados partes se comprometen a adoptar providencia tanto a nivel interno como mediante la cooperación internacional, especialmente económica y técnica para lograr efectivamente la plena efectividad de los derecho que se derivan de las normas económicas, sociales y sobre educación como ciencia y cultura”* contenidas en la Carta de Organización de los Estados Americanos reformado por el Protocolo de Buenos aires, en la medida de los recursos disponibles u otros medios apropiados.

❖ ***PROTOCOLO ADICIONAL A LA CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS EN MATERIA DE DERECHOS ECONOMICOS SOCIALES Y CULTURALES.***

Conocido como “Protocolo de San Salvador”, fue suscrito en 1988, en la ciudad de San Salvador, fue ratificado por El Salvador, de 30 de marzo de 1995 y publicado en el Diario Oficial N° 82 Tomo N° 327, del 5 de mayo de 1995, por D. L. 320 y no ha entrado en vigencia debido a que no tiene el número necesario de ratificaciones (11 Estados). 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.



❖ **CONVENCIÓN INTERNACIONAL SOBRE LA ELIMINACIÓN DE TODAS LAS FORMAS DE DISCRIMINACIÓN RACIAL (1965).**

Aprobada por la Asamblea General en su Resolución 2106 A (XX) de 21 de diciembre de 1965; entrada en vigor el 4 de enero de 1969; 130 Estados partes en enero de 1992.

En dicha Convención se crea como Órgano de Control y Supervisión el Comité para la Eliminación de la Discriminación Racial el cual, está encargado de velar por el cumplimiento de la Convención por los Estados partes. Fue ratificada por El Salvador bajo el Decreto Legislativo N° 27 de 23 de noviembre de 1979, y publicada en el Diario Oficial N° 218 de 23 de noviembre de 1979.

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 al cual se tiene derecho.

En el artículo 5 se establece lo siguiente:

*"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*

siguientes:... e) *Los derechos económicos, sociales y culturales, en particular: ...*  
 iii) *El derecho a la vivienda.*"

❖ **CONVENCIÓN SOBRE LA ELIMINACIÓN DE TODAS LAS FORMAS DE DISCRIMINACIÓN CONTRA LA MUJER (1979).**

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; hasta en enero, de 1992, solo 99 Estados partes lo habían ratificado. 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. 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.

En el Párrafo 2 del artículo 14 se establece lo siguiente:

*"Los Estados partes adoptarán todas las medidas apropiadas para eliminar la discriminación contra la mujer en las zonas rurales a fin de asegurar, en condiciones de igualdad entre hombres y mujeres, su participación en el desarrollo rural y en sus beneficios, y en particular le asegurarán el derecho a ...*  
 h) *Gozar de condiciones de vida adecuadas, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, el transporte y las comunicaciones".*

❖ **DECLARACIÓN DE LOS DERECHOS DEL NIÑO (1959).**

Proclamada por la Asamblea General en su Resolución 1386 (XIV) de 29 de noviembre de 1959.

En el principio 4 dice lo siguiente:

*"El niño debe gozar de los beneficios de la seguridad social. Tendrá derecho a crecer y desarrollarse en buena salud; con este fin deberán proporcionarse, tanto a él como a su madre, cuidados especiales, incluso atención prenatal y postnatal. El niño tendrá derecho a disfrutar de alimentación, vivienda, recreo y servicios médicos adecuados".*

❖ **CONVENCIÓN SOBRE LOS DERECHOS DEL NIÑO (1989).**

Aprobada por la Asamblea General en su Resolución 44/25 de 20 de noviembre de 1989; entra en vigor el 2 de septiembre de 1990; 69 Estados partes en enero de 1992 lo habían ratificado. Esta Convención crea el Comité de los Derechos del Niño, el cual vela por el cumplimiento de la Convención por los Estados partes. Ratificada por El Salvador por el Decreto Legislativo N° 487 de 27 de abril de 1990, y publicada en el Diario Oficial N° 108 de 9 de mayo de 1990.

En el párrafo 3 del artículo 27 se establece lo siguiente:

*"Los Estados partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y,*

*en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda."*

❖ **CONVENCIÓN SOBRE EL ESTATUTO DE LOS REFUGIADOS (1951).**

Aprobada el 28 de julio de 1951 por la Conferencia de Plenipotenciarios sobre el Estatuto de los Refugiados y de los Apátridas (Naciones Unidas; entra en vigor el 22 de abril de 1954). Ratificada por El Salvador por el Decreto Legislativo N° 167 de 22 de febrero de 1983, y publicada en el Diario Oficial N° 46 de marzo de 1983.

En el artículo 21 se establece lo siguiente:

*"En materia de vivienda y en la medida en que esté regida por leyes y reglamentos o sujeta a la fiscalización de las autoridades oficiales, los Estados Contratantes concederán a los refugiados que se encuentren legalmente en sus territorios el trato más favorable posible y en ningún caso menos favorable que el concedido generalmente en las mismas circunstancias a los extranjeros."*

❖ **CONVENCIÓN INTERNACIONAL SOBRE LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE TODOS LOS TRABAJADORES MIGRATORIOS Y DE SUS FAMILIARES (1990)**

Aprobada por la Asamblea General en su Resolución 45/158 de 16 de diciembre de 1990; aún no ha entrado en vigor; el Comité de Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familias velará por el

cumplimiento de esta Convención por los Estados. El objetivo de esta Convención es que los trabajadores migratorios tengan igual derecho que los nacionales tal y como se establece en el párrafo 1 del artículo 43, el cual reza:

*“Los trabajadores migratorios gozarán de igualdad de trato respecto de los nacionales del Estado de empleo en relación con... d) El acceso a la vivienda, con inclusión de los planes sociales de vivienda, y la protección contra la explotación en materia de alquileres.”*

**❖ RECOMENDACIÓN 115 DE LA ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO (OIT) SOBRE LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES (1961).**

Aprobada por el Consejo de Administración de la OIT en su 44º período de sesiones, el 7 de junio de 1961.

Este es el texto internacional más extenso sobre la vivienda de los trabajadores en la cual figuran diversas cláusulas en la que se reconoce la importancia fundamental de la vivienda y se enuncian otros fundamentos jurídicos del derecho a la vivienda.

El principio 2 dice lo siguiente:

*"La política nacional debería tener por objetivo el fomento, dentro de la política general relativa a la vivienda, de la construcción de viviendas e instalaciones colectivas conexas, a fin de garantizar que se pongan al alcance*

*de todos los trabajadores y de sus familias un alojamiento adecuado y decoroso y un medio ambiente apropiado. Debería darse prioridad a las personas cuyas necesidades sean más urgentes”.*

❖ **DECLARACIÓN SOBRE PROGRESO Y DESARROLLO EN LO SOCIAL (1969).**

Proclamada por la Asamblea General en su resolución 2542 (XXIV) de 11 de diciembre de 1969.

En los objetivos de la Parte II y en el párrafo f) del artículo 10 se establece lo siguiente:

*“El progreso y el desarrollo en lo social debe encaminarse a la continua elevación del nivel de vida tanto material como espiritual de todos los miembros de la sociedad, dentro del respeto y del cumplimiento de los derechos humanos y de las libertades fundamentales, mediante el logro de los objetivos principales siguientes... f) La provisión a todos, y en particular a las personas de ingresos reducidos y a las familias numerosas, de viviendas y servicios comunales satisfactorios.*

❖ **DECLARACIÓN DE VANCOUVER SOBRE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS (1976)**

Aprobada por la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos en 1976. En párrafo 8 de la sección III y en el párrafo 3 de la sección “A” del Capítulo II se establece, respectivamente:

*"La vivienda y los servicios adecuados constituyen un derecho humano básico que impone a los gobiernos la obligación de asegurar su obtención por todos los habitantes, comenzando por la asistencia directa a las clases más destituidas mediante la orientación de programas de autoayuda y de acción comunitaria. Los gobiernos deben esforzarse por suprimir toda clase de impedimentos que obstaculicen el logro de esos objetivos. Reviste especial importancia la eliminación de la segregación social y racial mediante, entre otras cosas, la creación de comunidades mejor equilibradas en que se combinen distintos grupos sociales, ocupaciones, viviendas y servicios accesorios. ..."*

*"Las ideologías de los Estados se reflejan en sus políticas de asentamientos humanos. Dado que éstas son instrumentos poderosos para la transformación, no deben utilizarse para privar a las personas de sus hogares y de sus tierras, ni para amparar privilegios y la explotación. Las políticas de asentamientos humanos deben atenerse a la Declaración de Principios y a la Declaración Universal de Derechos Humanos."*

**❖ DECLARACIÓN SOBRE EL DERECHO AL DESARROLLO (1986).**

Aprobada por la Asamblea General en su Resolución 41/128 de 4 de diciembre de 1986.

En el párrafo 1 del artículo 8 se establece lo siguiente:

"Los Estados deben adoptar, en el plano nacional, todas las medidas necesarias para la realización del derecho al desarrollo y garantizarán, entre otras cosas, la igualdad de oportunidades para todos en cuanto al acceso a los recursos básicos, la educación, los servicios de salud, los alimentos, la vivienda, el empleo y la justa distribución de los ingresos. Deben adoptarse medidas eficaces para lograr que la mujer participe activamente en el proceso de desarrollo. Deben hacerse reformas económicas y sociales adecuadas con objeto de erradicar todas las injusticias sociales."

#### ❖ **RESOLUCIONES DE LAS NACIONES UNIDAS**

*Resolución 41/146* de la Asamblea General, titulada "Realización del Derecho a una Vivienda Adecuada", aprobada el 4 de diciembre de 1986, en la cual se dice:

"La Asamblea General expresa su profunda preocupación por el hecho de que millones de personas no disfruten del derecho a una vivienda adecuada."

*Resolución 42/146* de la Asamblea General, titulada "Realización del Derecho a una Vivienda Adecuada", aprobada el 7 de diciembre de 1987, en la cual se dice:



"La Asamblea General reitera la necesidad de adoptar, en los planos nacional e internacional, medidas encaminadas a promover el derecho de todas las personas a un nivel de vida adecuado para sí y para sus familias, incluida una vivienda adecuada; y exhorta a todos los Estados y a las organizaciones internacionales interesadas a que presten especial atención a la cuestión de la realización del derecho a una vivienda adecuada al aplicar medidas con el objeto de elaborar estrategias nacionales para la vivienda y programas para mejorar los asentamientos dentro del marco de la Estrategia Mundial de la Vivienda hasta el Año 2000."

Resolución 1987/62 del Consejo Económico y Social, titulada "Realización del Derecho a una Vivienda Adecuada", aprobada el 29 de mayo de 1987, en la cual se dice:

*"Reconociendo que la Declaración Universal de Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales estipulan que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado para sí y para su familia, incluso a una vivienda adecuada, y que los Estados deben tomar las medidas apropiadas para asegurar la realización de ese derecho."*

Resolución 1986/36 de la Comisión de Derechos Humanos, titulada "Realización del Derecho a una Vivienda Adecuada", aprobada el 12 de marzo de 1986, en la cual se dice:

*"La Comisión de Derechos Humanos reitera el derecho de todas las personas a un nivel de vida adecuado para sí mismas y para su familia, incluso a una vivienda adecuada."*

*Resolución 1987/22* de la Comisión de Derechos Humanos, titulada "Realización del Derecho a una Vivienda Adecuada", aprobada el 10 de marzo de 1987, en la cual se dice:

*"La Comisión de Derechos Humanos reitera la necesidad de tomar medidas apropiadas a nivel nacional e internacional para promover el derecho de todas las personas a un nivel de vida adecuado para sí mismas y para sus familias, incluso a una vivienda adecuada."*

*Resolución 1988/24* de la Comisión de Derechos Humanos, titulada "Realización del Derecho a una Vivienda Adecuada", aprobada el 7 de marzo de 1988, en la cual se dice:

*"La Comisión de Derechos Humanos decide... mantener en examen periódico la cuestión del derecho a una vivienda adecuada. "*

*Resolución 1993/77* de la Comisión de Derechos Humanos, titulada "Desalojamientos Forzosos", aprobada el 10 de marzo de 1993, en la cual dice:

*"La Comisión de Derechos Humanos... afirma que la práctica de los desalojamientos forzosos constituye una violación grave de los derechos*

*humanos, en particular del derecho a una vivienda adecuada; ... Insta a los gobiernos a que adopten a todos los niveles medidas inmediatas destinadas a eliminar la práctica de los desalojamientos forzosos... para [conceder] una seguridad jurídica de tenencia a todas las personas que están actualmente amenazadas de desalojamiento forzoso; ... Recomienda que todos los gobiernos proporcionen de modo inmediato indemnización, compensación y/o vivienda o terrenos sustitutivos adecuados y suficientes... a las personas y comunidades que hayan sido desalojadas forzosamente; ... Pide al Secretario General que elabore un informe analítico sobre la práctica de los desalojamientos forzosos, basado en el análisis del derecho y la jurisprudencia internacional y de la información proporcionada por los gobiernos, los órganos competentes de las Naciones Unidas... las organizaciones regionales, intergubernamentales y no gubernamentales y las organizaciones comunitarias."*

*Resolución 14/6 de la Comisión de Asentamientos Humanos, titulada "El Derecho Humano a una Vivienda Adecuada", adoptada el 5 de mayo de 1993, en la cual se dice:*

*"La Comisión de Asentamientos Humanos insta a todos los Estados a que pongan término a las prácticas que puedan producir o produzcan violaciones del derecho humano a una vivienda adecuada, en particular la*

*práctica del desalojo en masa forzado y toda forma de discriminación racial o de otra índole en la esfera de la vivienda; ...*

*Invita a todos los Estados a que aboguen, reformen o enmienden las leyes, las políticas y los programas o proyectos existentes que afecten negativamente de cualquier manera la plena realización del derecho a una vivienda adecuada;...*

*Insta a todos los Estados a que cumplan plenamente los acuerdos jurídicos internacionales existentes relativos al derecho a una vivienda adecuada y a que, establezcan para ello..., mecanismos de vigilancia apropiados con puntos de referencia específicos que permitan proporcionar datos e indicadores precisos sobre las personas sin vivienda, las condiciones de vivienda adecuadas, las personas sin seguridad de tenencia y demás cuestiones derivadas del derecho a una vivienda adecuada, para su utilización en los planos nacional e internacional."*

*Resolución 1991/12 de la Subcomisión de Prevención de Discriminaciones y Protección a las Minorías, titulada "Desalojamientos Forzosos", aprobada el 28 de agosto de 1991, en la cual se dice:*

*"La Subcomisión:*

*"Reconociendo que la práctica de los desalojamientos forzosos entraña el traslado involuntario de personas, familias y grupos de sus hogares y*

*comunidades, lo que resulta en la destrucción de vidas e identidades de personas en todo el mundo, así como en un aumento del número de personas sin hogar..."*

*"Señala a la atención de la Comisión de Derechos Humanos... b) El hecho de que la práctica de los desalojamientos forzosos constituye una violación patente de los derechos humanos, en particular del derecho a la vivienda adecuada; c) La necesidad de que se tomen en todos los niveles medidas inmediatas destinadas a eliminar la práctica de los desalojamientos forzosos; ... Destaca la importancia de que se de una compensación inmediata, apropiada y suficiente, y/u otro alojamiento de conformidad con los deseos y necesidades de las personas y comunidades forzosa o arbitrariamente desalojadas, tras negociaciones mutuamente satisfactorias con la persona o personas y grupo o grupos afectados."*

Resolución 1991/26 de la Subcomisión de Prevención de Discriminación y Protección a las Minorías, titulada "Fomento del Derecho a una Vivienda Adecuada", aprobada el 29 de agosto de 1991, en la cual se dice:

*"La Subcomisión insta a todos los Estados a aplicar políticas efectivas y a adoptar leyes encaminadas a conseguir la realización del derecho a una vivienda adecuada para toda la población, concentrándose en las personas que en la actualidad carecen de hogar o están alojadas en viviendas inadecuadas."*

### **2.9.2. EL DERECHO A LA VIVIENDA A NIVEL NACIONAL.**

El Derecho a la Vivienda a nivel nacional esta comprendido de la siguiente manera:

#### **➤ LA CONSTITUCIÓN DE EL SALVADOR**

Como ley primaria, tiene como objeto establecer las directrices fundamentales de las competencias internas, ya que es la Constitución de la República a la que se subordinan las demás leyes. La vivienda como un Derecho Humano fundamental se encuentra regulado en la Constitución de la misma línea de la protección de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en el apartado del orden económico (arts.101-120), la Constitución deja asentado que, cualquier régimen económico que se desarrolle en el país debe de estar basado en principios de justicia social que tiendan a asegurar a todos los habitantes del país una existencia digna del ser humano. Garantizándose en ese apartado la libertad económica, siempre y cuando no se oponga al interés social; se protege también el interés de los consumidores, se reconoce y garantiza el derecho de la propiedad privada en función social, se declara de interés social la protección de los recursos naturales y medio ambiente en general y el derecho a la vivienda Art. 119, **“se declara de interés social la construcción de viviendas .El Estado procurara que el mayor numero de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de sus viviendas”**.

Entre las leyes secundarias que regulan el derecho a la vivienda se establecen las siguientes:

➤ **LEY DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA POPULAR.  
(FONAVIPO).**

Aprobada el veintiocho de mayo de 1992, publicado en el Diario Oficial N° 104, por Decreto Legislativo N° 258.

En esta ley, se busca cumplir con los objetivos que benefician a los grupos familiares de escasos recursos; según el Art. 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 art. 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.

➤ **LEY DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**

Publicada en el Diario Oficial, N° 104, Tomo N° 236, publicado el 6 de junio de 1973; Decreto Legislativo, N° 328, esta ley tiene por objeto, contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas, higiénicas, seguras, cómodas, esta ley consta de 70 artículos.

➤ **LEY DE PROPIEDAD INMOBILIARIA POR PISOS Y APARTAMENTOS.**

Publicada en el Diario Oficial N° 40, Tomo N° 190 de 27 de febrero de 1961, esta ley consta de 66 artículos, en ella 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.

➤ **CÓDIGO MUNICIPAL**

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 que establece *“compete a los municipios la promoción y financiamiento de*



*programas de vivienda o renovación urbana. Para la realización de estos programas la municipalidad podrá conceder prestamos a los particulares en forma directa o por medio de entidades descentralizadas, dentro de los programas de vivienda o renovación urbana.”*

### ➤ **LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN**

Publicado en el, en el Diario Oficial N° 107 Tomo N° 151 del día 11 de junio de 1951.

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 Viceministerio de Vivienda el 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 Art. 2 establece los requisitos que el Viceministerio de Vivienda exige para otorgar o aprobar el proyecto para urbanizar. En el Art.3 exige que tipo de material deberá usarse para la construcción de las urbanizaciones, para que puedan ser aprobadas por el Ministerio de Obras Públicas. En el art.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 art.5 se 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. En el art. 7 hace referencia al término en que caduca el proyecto cuando este no se comienza.

➤ **LEY DEL MEDIO AMBIENTE.**

Publicada en el Diario Oficial del 4 de mayo de 1998. 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 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.

➤ **CÓDIGO DE SALUD**

Publicado en el Diario Oficial N° 86 Tomo N° 299, del 11 de mayo de 1980. En el art. 56 establece que el Ministerio de Salud 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.

➤ **LEY DE INQUILINATO.**

Dado en el Salón de Sesiones de la Asamblea Legislativa, Palacio Nacional. San Salvador a los 18 días del mes de febrero de 1958, esta ley consta de 64 artículos, y esta referida a los arrendamientos y subarrendamientos de las propiedades.

**2.10. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS JURIDICOS DE PROTECCION QUE SE APLICAN A LA VIOLACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA.**

Para una adecuada aplicación de la normativa de protección del derecho a la vivienda, es necesario contar con mecanismos o instancias de protección efectiva, dinámicas, independientes y capaces de hacer valer el derecho contenido en los diferentes instrumentos de protección nacional e internacional. En El Salvador, con todas las deficiencias tanto en el marco de la administración de justicia, como en la administración pública, se cuenta con diversas instancias de protección del derecho de la vivienda, tanto en el ámbito jurisdiccional como en el ámbito administrativo que a continuación se especifica.

## **2.10.1) MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS JURÍDICOS DE PROTECCIÓN QUE SE APLICAN A LA VIOLACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL PLANO NACIONAL.**

- **Mecanismos Jurídicos de Protección Jurisdiccional.**

En el campo de la protección jurisdiccional del derecho a la vivienda se tienen los diferentes tribunales de justicia de la República, estos a su vez están conformados por las Salas de la Corte Suprema de Justicia en donde se pueden ventilar conflictos jurídicos que tengan que ver con cualquier tipo de violación a los Derechos Humanos, Derechos Económicos, Sociales y Culturales y por ende el Derecho a la Vivienda; en este contexto es de reconocer la importancia de la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, tribunal especializado, que según la Ley de Procedimientos Constitucionales debe de encargarse de conocer de las demandas interpuestas a través del Proceso de Amparo, de Inconstitucionalidad de leyes, decretos y reglamentos y el de Habeas Corpus o Exhibición Personal; y, para el caso de violación al derecho de vivienda, ya sea que esta violación se de por el Estado, por instituciones estatales o no Gubernamentales, se podrán demandar ante la Sala de lo Constitucional por la vía de Recurso o acción de amparo, cuando estas incurran en el incumplimiento de este derecho; relacionado lo anterior al art. 247 de la Constitución que literalmente establece que “*Toda persona puede pedir Amparo ante la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia*”

*por cualquier violación de derechos que como ser humano le concede la Constitución*”, en este sentido el derecho a la vivienda contemplado implícitamente en la Constitución de la República (art.119 ), es objeto de protección por la misma a través del Proceso de Amparo ante cualquier tribunal, y además por su naturaleza jurisdiccional las resoluciones que dictan tienen carácter obligatorio debiendo ser acatadas por la persona, autoridad o funcionario, obligado por la misma fuerza pública para lograr su cumplimiento. En este contexto es necesaria que las instancias deben ser fortalecidas tanto en la organización como en su funcionamiento para responder con eficacia, y lograr de esta manera la protección del derecho a la vivienda.

- **Mecanismos de Protección no Jurisdiccional**

La Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos, es la institución encargada de aplicar la protección no jurisdiccional del derecho a la vivienda así lo establece el tenor literal del art. 194 ordinal 1 de la Constitución de la República *“corresponde al Procurador Para la Defensa de los Derechos Humanos: velar por el respeto y garantías de derechos humanos”*. Relacionado esto a la ley de dicha institución, en el art. 2 que establece,

*“La Procuraduría es la institución integrante del Ministerio Público, de carácter firmemente independiente con personalidad jurídica propia y autonomía administrativa cuyo objeto será el de velar por la protección*

*promoción y educación de los Derechos Humanos y por la vigencia irrestricta de la misma.*

*Para efecto de la presente ley se entenderá por Derechos Humanos los Civiles y Políticos, Económicos, Sociales y Culturales y los de la tercera generación contemplados en la Constitución, leyes y tratados vigentes; así como lo contenido en declaraciones y principios aprobados por la Organización de las Naciones Unidas o la Organización de Estados Americanos”.*

Para el cumplimiento del derecho a la vivienda, que forma parte de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, la Procuraduría en un primer momento habilitó la Procuraduría Adjunta para los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el cual se encarga de defender, promover y proteger dichos derechos y en especial el derecho a la vivienda, este departamento desaparece en el año 2001, pero surge con mayor realce en el 2004 con la labor de defender y proteger promocionar tales derechos, lo cual se hace a través de dos formas.<sup>(41)</sup>

1- En Forma General: Son aquellas situaciones en que el derecho a la vivienda se ha vulnerado, y se quiere la restitución de éste, debe de ser exigida

---

<sup>41</sup> Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos, conozcamos los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1996, Pág.31.

ya sea por tramitación individual o colectiva de acuerdo a la cantidad de personas que se vean afectados.

2- En Forma Específica: Por medio del procedimiento de investigación especialmente de aquellos derechos, como el de la vivienda que se observa en la realidad y que son susceptibles de violación.

El procedimiento establecido en la Ley de la Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos, parte del Art. 24 que señala “*Toda persona puede interponer denuncias sobre presuntas violaciones a los derechos humanos; estas denuncias deben ser presentadas en la secretaria general del departamento de denuncias de la Procuraduría o bien en las oficinas de las delegaciones departamentales. También podrán ser recibidas por funcionarios, delegados del procurador u otra persona designada para tal fin*”.

En cuanto a la denuncia, esta no reviste mayor formalidades ya que pueden ser presentadas por escrito, en forma verbal o usando cualquier sistema de comunicación, debiendo contener los requisitos formales mínimos para su admisibilidad.<sup>(42)</sup>

En caso de concurrencia de atribuciones en dos o más Procuradores, estos se coordinaran en su ejercicio y el Procurador Adjunto velara por la

---

<sup>42</sup> 1- Nombre y generales del demandante. 2- Relación de los hechos, señalando en lo posible la forma, fecha y lugar de la violación denunciada. 3- Proporcionar en caso de ser posible, nombre de la victima, actores y partícipes en el hecho, testigos o personas que pudieran aportar indicios respecto a las circunstancias de su realización. 4- Cualquier otro elemento o indicio que pueda contribuir al esclarecimiento del hecho denunciado.

eficacia y eficiencia de dicha coordinación (Art. 25 Ley de la Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos).

Las resoluciones de la Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos por el hecho de darse en el marco de la protección no jurisdiccional, no ejerce ningún tipo de fuerza judicial; sin embargo constituye una sanción de tipo moral con lo que se pretende crear un Estado de conciencia democrática.

#### **2.10.2- MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS JURÍDICOS DE PROTECCIÓN QUE SE APLICAN A LA VIOLACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL PLANO INTERNACIONAL.**

El sistema internacional de protección del derecho a la vivienda y de los demás derechos humanos en general esta integrado por mecanismos de protección Universal y Regional.

- **Mecanismos de Protección Universal**

La Organización de las Naciones Unidas (ONU), nace como un ente contralor de la armonía entre naciones que forman parte de ellas, para el desarrollo de sus funciones tiene varios órganos específicos, los cuales establecen mecanismos para encontrar soluciones a conflictos y controversias en cuanto a los derechos humanos en general dentro de estos organismos están: Asamblea General, Consejo de Seguridad, Consejo Económico y Social,



Consejo de Administración Fiduciaria, Corte Internacional de Justicia.(art. 7 CONU).

En lo que respecta a los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, inmerso el derecho a la vivienda, la actividad de la Asamblea General ha sido bastante reducida, y es que estos derechos únicamente solo han sido objeto de decisiones por este organismo como componente de resoluciones globales sobre la situación de los derechos humanos en un país determinado. El Consejo Económico y Social, es el órgano responsable directamente del seguimiento de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, e implícitamente el derecho a la vivienda. Este Consejo fue creado en 1945 como órgano principal coordinador de la labor económica y social de las Naciones Unidas y de los Organismos e Instituciones especializadas, debido a la amplitud de funciones se crea en 1946 la Comisión de Derechos Humanos, encargada de buscar la forma de dirimir y canalizar la ayuda, promoción y tutela de los Derechos Humanos en general, tanto a nivel de vigilancia de su situación al interior de los Estados partes como el tratamiento de su promoción y discusión; en cuanto al Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, creado por el Consejo Económico y Social, este Comité no fue creado en virtud del instrumento correspondiente, la función primordial<sup>43</sup> del Comité es vigilar la

---

<sup>43</sup> Op. Cit. Folleto dieciséis, Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. A diferencia de los otros cinco órganos de Derechos Humanos establecidos en virtud de Tratados, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales no se creó en virtud del instrumento correspondiente. Antes bien, el

aplicación del Pacto por los Estados partes, para ello se esfuerza en fomentar un dialogo constructivo con los Estados partes y procurar determinar por diversos medios, si los Estados partes aplican adecuadamente o no las normas contenidas en el Pacto; además de estudiar la aplicación y cumplimiento del mismo, se encarga de realizar informes iniciales y periódicos sobre la evolución de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales de cada país. La naturaleza jurídica del Comité es la de un grupo de expertos cuyo trabajo y estudio de evaluación se inserta dentro del mecanismo de informe que posee la Comisión de Derechos Humanos y sus órganos subsidiarios. Al mismo tiempo la Comisión de Asentamientos Humanos (HABITAT, Organismo de Naciones Unidas), se encarga de vigilar la cuestión técnica en relación con este derecho de conformidad con lo ya establecido en la Estrategia Mundial de la Vivienda, esta organización coordina la vigilancia del derecho a la vivienda, al mismo tiempo elabora indicadores claves para captar los principales resultados en materia de vivienda.

- **Mecanismos de Protección Regional.**

El Sistema Interamericano de Protección a los Derechos Humanos es creado por la Organización de Estados Americanos (OEA), este Organismo fue

---

Comité fue creado por el Consejo Económico y Social a raíz de la defectuosa actuación de dos órganos a los que se había encomendado anteriormente la vigilancia del Pacto. El Comité, creado en 1985, se reunió por primera vez en 1987 y hasta la fecha ha celebrado 14 periodos de sesiones. En un principio el Comité se reunía anualmente, pero ahora lo hace dos veces al año, celebrando dos periodos de sesiones de tres semanas cada uno que por lo general tiene lugar en mayo y en noviembre-diciembre. Todas las sesiones se celebran en las oficinas de las Naciones Unidas en Ginebra. Pág. 27.

creado en 1948, con la finalidad de conformar una Organización necesaria para la seguridad y la paz fundadas en el orden moral y en la justicia. Tiene como órganos principales:

El Consejo Interamericano Económico y Social, el cual es dependiente directamente de la Organización de Estados Americanos (OEA), ya que fue la Carta de la OEA quien lo creó con la idea de promover la cooperación entre los países americanos y lograr su desarrollo económico y social al más corto plazo.

Otro organismo de protección regional es La Comisión Interamericana de Derechos Humanos, la cual fue establecida por la Carta de la OEA, pero su funcionamiento es gracias a la Convención Americana Sobre Derechos Humanos; la función principal de esta comisión es promover la observancia y defensa de los derechos humanos y servir como órgano consultivo de la OEA; ante esta instancia se hace posible el que cualquier persona u organizaciones no gubernamentales puedan presentar sus peticiones de conformidad al reglamento de esta comisión, dichas peticiones pueden ser presentadas por la misma persona en su nombre o de terceros con relación a alguna presunta violación a los derechos humanos reconocidas en la Convención Americana Sobre Derechos Humanos o la Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre; la forma de tramitación de la denuncia ante esta Comisión debe ser por escrito y el peticionario en la misma petición o en otra puede designar a

un representante para ante la Comisión. Así también los anteriores organismos mencionados.

La Corte Interamericana de Derechos Humanos forma parte del Sistema Interamericano de Protección a los Derechos Humanos; siendo creado por la Convención Americana Sobre Derechos Humanos; el cual rige su actuación con base a instrumentos: 1- Convención Americana Sobre Derechos Humanos y su Protocolo Adicional en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 2- El Reglamento de la Corte Interamericana y, 3- El Estatuto de la misma. El Salvador reconoció la jurisdicción obligatoria de la Corte Interamericana de Derechos Humanos el 23 de marzo de 1995, por lo que el Estado de El Salvador y la Comisión Interamericana de Derechos Humanos, tiene la plena facultad para presentar casos de presuntas violaciones a Derechos Humanos, contemplados en la Convención Americana de Derechos Humanos.

## **2.11. EL ROL DEL ESTADO E INSTITUCIONES NO GUBERNAMENTALES EN LA PROMOCION Y DESARROLLO DEL DERECHO A LA VIVIENDA**

Los procesos de privatización iniciados a finales de los años 80, debido a las políticas de ajuste estructural; señalaban que el Estado era pésimo administrador de la economía, por lo que esta debía dejarse encargada al libre mercado; es decir, a la oferta y la demanda de bienes y servicios.

El modelo económico neoliberal implementado en 1989, en el país propugnó la mínima intervención estatal en los asuntos económico e incentivó las privatizaciones,<sup>(44)</sup> evadiendo la responsabilidad de respetar y garantizar, los derechos humanos en general, polarizando el bien común.

La firma de los acuerdos de paz (como proceso histórico de transición) dejó entrever la precaria condición de derechos humanos en el país, y el derecho a la vivienda no fue la excepción, sin importar sobre todo que este derecho es de grandes magnitudes, ya que la atención del Estado se centra un poco más en otros derechos, sin tomar en cuenta que la vivienda es tan importante como otros derechos.

En el año 2001, los fenómenos naturales ocurridos (terremotos) modificaron la realidad habitacional, ya que ellos dejaron entrever la palpable realidad en que se encontraba este bien social y sus implicaciones, dejando claro vacíos en la política de vivienda y la obsolescencia de las instituciones estatales responsables del sector, poniendo a prueba a un Estado que se ha mostrado renuente e incapaz de elaborar una política a mediano y largo plazo para superar el estancamiento de este derecho. Aunado a lo anterior se dejó en

---

<sup>44</sup> Fenómeno que trae como consecuencia la violación de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. El gobierno inició dicho proceso liberando el comercio exterior, principalmente con el café, posteriormente se privatiza la banca, las importaciones del petróleo, los ingenios azucareros, las redes de distribución de energía eléctrica, el servicio del sistema nacional de telecomunicaciones y el sistema de ahorro para pensionados de los empleados públicos, luego siguen las concesiones en el sector de seguridad social, manejo de puertos y aeropuertos, se dispone por decreto cuotas voluntarias en educación y salud, se impone la dolarización de la economía. Comisión de Derechos Humanos de El Salvador. Plataforma Reivindicativa de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Pág.3.

evidencia la inexistencia de una política de planificación orientada al desarrollo racional y equilibrado de los recursos en favor de este derecho.

La afirmación anterior se establece al analizar la estructura programática de la política de vivienda contenida en el Programa de Gobierno del periodo presidencial comprendido entre los años 1999 – 2004 y en el cual no existe una coordinación entre el Programa de Gobierno y el derecho a la vivienda regulado en el art.119 de la Constitución de la República como obligación propia del Estado. De hecho el Programa de Gobierno se desliga de dicha obligación constitucional y decanta esta obligación hacia una armonización “De intereses de todos los involucrados”, sin definir quienes son estos sectores involucrados; en ese sentido si bien es innegable que toda política implica una colaboración de los destinatarios de la misma, esta no debe depender en su ejecución exclusivamente de los mismos si no de líneas de trabajo definidas y ejecutadas por el Estado.

El Programa de Gobierno antes mencionado parte de cuatro programas básicos o estrategias denominadas alianzas, así se tienen: Alianza por el Trabajo, Alianza por la Seguridad, Alianza Solidaria y Alianza por el Futuro.

La política de vivienda se encuentra en lo que es la Alianza Solidaria, la que comprende las siguientes áreas estratégicas: a) Participación local y descentralización de la gestión gubernamental; b) Generación de oportunidades

para progresar; c) Acceso efectivo a servicios básicos; d) Desarrollo personal e integración familiar.

La tercera área contiene nueve líneas estratégicas de las cuales tres se orientan expresamente a la política de vivienda; siendo la primera línea estratégica:

1- El impulsar una política nacional de vivienda que armonice los intereses de todos los involucrados y mejore el acceso a la vivienda de toda la población, esta línea estratégica para ser ejecutada contiene dos acciones de trabajo:

- El diseño y ejecución de una política de vivienda armonizada con sectores involucrados, esta acción no determina quienes son los actores involucrados, ni las formas como la política de vivienda se orientara a generar un acceso general.
- La segunda línea de acción la constituye el fomento a la participación municipal y comunitaria en programas de vivienda que faciliten terrenos y servicios básicos; esta segunda acción tiene el vacío de no señalar las líneas de carácter jurídico y administrativo, mediante las cuales se generará la participación municipal y ciudadana en los programas de las políticas de vivienda.

2) La línea estratégica de la política de vivienda, la constituye la promoción en la disminución del costo de la vivienda mediante el impulso de mecanismos financieros y tecnológicos, así como sistemas de urbanización y construcción que optimicen el uso de la tierra; esta línea estratégica también tiene dos líneas de acción para ejecutar esta política:

- La primera es la creación de mecanismos concertados para la promoción de construcción de macro proyectos y diversas soluciones habitacionales flexibles, esta línea de acción es deficiente en el sentido que no se establece cuales son los mecanismos concertados y los sujetos que ejecutaran dichos mecanismos y en su caso con lo cual se debería concertar.
- La segunda línea de acción la constituye el impulso de disminución del costo de vivienda y aprovechamiento de la tierra, mediante mecanismos financieros de mercado accesible y nuevas tecnología de construcción, esta línea de acción al igual que las anteriores, se genera una desvinculación por parte del Estado de tutelar por si mismo el acceso a la vivienda, dejándolo a los intereses de carácter financiero y según los intereses del mercado.

3- Esta línea estratégica la constituye la implementación de mecanismos ágiles y eficientes que promuevan entre los salvadoreños residentes en el



exterior, la inversión en vivienda y otras obras de estructura; esta línea estratégica tiene una sola línea de acción, constituida por:

- La creación de mecanismos orientados a financiar y simplificar los tramites para promover la inversión en vivienda entre los salvadoreños residentes en el exterior; en estas líneas de acción es más evidente el desinterés del gobierno en orientar el acceso a una vivienda digna, no hacia los más necesitados, si no mas bien a aquellos sectores con niveles de ingresos promedios, favoreciendo principalmente a la banca privada y las empresas constructoras. En ese sentido es preocupante que la actitud del Estado ante este derecho, este marcado por la apatía, muestra de ello es el informe del tercer año de gobierno del Presidente Francisco Flores, en la que hace mención de la construcción de techos provisionales y permanentes a 253 mil familias que se vieron afectadas por los sismos, pero no hace una distinción expresa entre las viviendas temporales de las permanentes, debido a ello se pone en tela de juicio la labor del plan de gobierno y el discurso gubernamental acerca del derecho a la vivienda, ya que existe una gran diferencia entre un techo provisional bajo el cual viven aun cientos de familias, y una vivienda digna y apropiada que es el deber ser de los Estados.<sup>(45)</sup> El informe no hace mención de gestión ambiental ni de riesgos para incorporarlos en la

---

<sup>45</sup> Centro de Información Documentación y Apoyo a la Investigación (UCA), El Salvador Proceso Informativo Semanal “Reconstrucción Nacional y Cambio Social” año 23 Número 1005, junio 26, 2002. Pág. 10 y 11.

fase de reconstrucción como parte complementaria a la solución de la crisis de vivienda. Sin embargo la crisis se ve agudizada cuando una vez superada la emergencia nacional el Estado y la sociedad se vuelven reacios a volverse sobre la reconstrucción, más allá de las estructuras físicas.<sup>(46)</sup>

A inicios de mayo de 2003, se nombró la Comisionada Presidencial para el Área Social, hecho sin precedentes en la política nacional, a menos de un mes del nombramiento, anuncia niveles altos de logros y ofrece paquetes promocionales de medidas económicas y sociales. En el área de vivienda el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y las instituciones gubernamentales como el Fondo Social para la Vivienda (FSV) y Fondo Nacional para la Vivienda Popular (FONAVIPO), inició una campaña publicitaria con el objetivo de hacer creer que los salvadoreños gozan de estabilidad en el derecho a la vivienda; contrastando con la realidad nacional ya que la política de vivienda es excluyente, en la medida que estas dos instituciones gubernamentales responsables de desarrollar programas de vivienda en función social mantengan como requisito un ingreso económico mínimo para los beneficiarios, impidiendo el acceso de vivienda a miles de personas que no

---

<sup>46</sup> La noción de reconstrucción es más amplia, esta supone no solo la rehabilitación de espacios físicos orientados a determinadas necesidades, comprende además la implementación de planes de litigación de riesgo con la participación directa de las poblaciones, la generación de empleo, la implementación de programas de crédito, el ordenamiento territorial y la gestión ambiental. Pero sobre todo la reconstrucción supone a largo plazo un cambio de mentalidad y refundar las bases de convivencia social, *Ibíd.* Pág. 11

tienen ingresos mínimos. En ese sentido, el papel que el Estado ha jugado en la promoción y desarrollo del derecho a la vivienda es totalmente pasivo.

Por otro lado, no es lógico hablar de desarrollo económico y logros sociales, cuando la realidad refleja todo lo contrario; ya que el verdadero papel del Estado se limita a ser un facilitador normador del proceso de desarrollo económico, a proporcionar estadísticas cuantitativas y no cualitativas de desarrollo humano, de ahí que hay un contraste estadístico ya que un gran sector de la población vive en condiciones de pobreza extrema. Es posible afirmar que el problema de la vivienda no ha sido atendido de manera integral, ni antes ni después de los terremotos, los cuales solo evidenciaron que el gobierno central fue incapaz de controlar la crisis habitacional, recurriendo a los gobiernos locales (quienes hasta ese momento tenían una posición limitada ante el problema), los municipios pequeños y medianos asumieron un papel determinante en la crisis de vivienda, pero pese a tales esfuerzos quedó reflejada la falta de dirección y apoyo eficaz por parte del gobierno central. La crisis generada a raíz de los terremotos dan un valioso aporte, para que los municipios enfrenten el tema de la vivienda en su agenda y redefinan su papel en la formulación de políticas encaminadas al sector vivienda, ya que antes no han tenido la capacidad, ni el espacio para hacerlo, debido al poco apoyo de los procesos de descentralización por parte del Estado y del desinterés de fortalecer las instancias locales. Esta redefinición se plantea en la

reestructuración de la política nacional de vivienda, con el Plan de Acción para la Recuperación de Viviendas Dañadas por los terremotos de enero y febrero de 2001, estableciendo los siguientes lineamientos estratégicos como son:

- Descentralización económica y política administrativa del país, con especial énfasis en el desarrollo local y en la ejecución de grandes proyectos, regionales de desarrollo económico y social.
- Consolidación de la estabilidad macro económica.
- Participación ciudadana de todos los actores nacionales, incluyendo gobierno, partidos políticos, municipalidades, intelectuales, expertos, empresarios y organizaciones no gubernamentales.
- Contraloría social de los proyectos de reconstrucción, para lo cual se deberán crear las instancias representativas.
- Ordenamiento y desarrollo territorial, con énfasis en la asociatividad municipal y en el adecuado uso del suelo.
- Infraestructura para la conectividad, de forma de lograr un equilibrio territorial, la desconcentración de las zonas urbanas y la integración regional.
- Generación de empleos productivos, especialmente en las zonas afectadas; y formación del recurso humano, para disminuir vulnerabilidades e insertar al país en la economía mundial.

- Gestión eficiente de riesgos, fortaleciendo las capacidades para atender las emergencias y para obtener, analizar y disseminar información oportunamente a la población.

En ese mismo sentido dicho plan de acción establece un objetivo general altamente subjetivo y lleno de una retórica eminentemente demagógica, al no proponer ninguna acción concreta a desarrollar y disminuir la problemática habitacional acrecentada por dichos fenómenos naturales, véase dicho objetivo y se determinara su subjetividad; el objetivo general de este plan es convertir la tragedia de los dos terremotos en una oportunidad para los salvadoreños con el apoyo de la comunidad internacional, para poder construir un “Nuevo El Salvador” menos vulnerable a los desastres naturales, mas participativo, justo e integrado, y capaz de participar en el proceso de integración global.

Así mismo se plantean nueve objetivos específicos ninguno de ellos hace alusión al reconocimiento del Derecho a la Vivienda, ni a su promoción, ni su accesibilidad:

- Promover el desarrollo sostenible.
- Restaurar el tejido social.
- Reducir la vulnerabilidad.
- Garantizar el uso racional de los recursos naturales.
- Reparar los servicios nacionales de educación y salud.

- Rehabilitar viviendas dañadas.
- Reparar infraestructura pública y patrimonio cultural dañado.
- Reactivar la capacidad productiva (con énfasis en la migro y pequeña empresa y agricultura).
- Promover el desarrollo integral de las economías locales incrementando la participación y reduciendo la presión para emigrar a las ciudades y otros países.

La promoción y desarrollo del derecho a la vivienda ha sido gradualmente proliferado por medio de Organismos Internacionales y no Gubernamentales como: HABITAT, CHF, TECHO PARA UN HERMANO, CARE, Gobiernos de países amigos, FUNDASAL, FUNDAUNGO, FUSAL, entre otros, debido a que estos, han adoptado una visión profunda de la necesidad de vivienda; que a simple vista para muchos parece extraño asimilar que este sea un derecho humano básico, por ello estos organismos prevén y promulgan que una vivienda con techos inadecuados e inseguros amenaza la calidad de vida de los individuos, atentando contra su salud física y mental, y que las violaciones a este derecho es una negación a la dignidad de las personas. Con base en lo anterior y bajo este principio, Organismos Internacionales dan su aporte, especialmente de tipo financiero, pues promocionan ciertos programas de ayuda a los Gobiernos, para que estos apliquen programas de desarrollo social; pero en especial la ayuda de estos Organismos Internacionales, se

concentra en la divulgación y desarrollo de una calidad de vida a través del derecho a la vivienda.

## **2.12. EL DERECHO A LA VIVIENDA. DESAFIO INDIVIDUAL COMO SOCIAL**

El derecho a la vivienda ha sido una problemática bastante cuestionada, al respecto muchos se pronuncian sobre ello manteniendo casi un permanente proceso de debate público intencionado, con el único objeto de precisar a quien le corresponde la obligación inmutable de hacer efectivo este derecho, al considerar a la vivienda como un derecho humano este da lugar a que los Estados reconozcan y se obliguen a tutelarlos. En este proceso surgen varias interrogantes ¿Están obligados los Estados de proveer viviendas a sus ciudadanos como un servicio público?, o simplemente ¿Están obligados a crear políticas de tipo financiero, legales y administrativas? permitiendo a los ciudadanos enfrentarse individual o colectivamente al problema de la vivienda, la respuesta a estas interrogantes están supeditada al tipo de modelo económico imperante en un país; así pues los Estados Capitalistas se excluyen de la obligación y responsabilidad que implica el derecho a la vivienda, y la depositan al sector privado. Un nuevo problema surge, que es la accesibilidad de la vivienda, en la cual se ve afectada la población de mas bajos ingresos al no ser efectivo su derecho de vivienda propia y digna.

Por otra parte, instituciones no gubernamentales (especialmente aquellos que trabajan en promoción y desarrollo para paliar la necesidad de vivienda), se manifiestan en que la necesidad de vivienda es una problemática de la cual amerita una solución integral; en ese sentido la idea es transformar una estrategia individual en colectiva, que comprometa y responsabilice la participación de las comunidades, amparado en ello la vivienda no puede dejar de ser social si el interés que se persigue es mejorar la calidad de vida, de la cual los gobiernos, sus instituciones y la sociedad están en la obligación de hacer valer este derecho.

Las obligaciones del gobierno en cuanto a la vigencia del derecho a la vivienda son los que figuran en el párrafo 1 del Art. 2 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales que establecen:

a) Obligación de Comprometerse a Adoptar Medidas por todos los Medios Apropriados. Es decir, adoptar normas e instrumentos de carácter legal, judicial, administrativos, económico, social, a crear políticas estratégicas. En este caso más concretamente al derecho a la vivienda adecuada.

b) La Obligación de Disponer los Recursos del Estado a la Satisfacción de este Aspecto Social, no importando o justificando que no poseen recursos, es decir que consiste en demostrar en conjunto, que las medidas adoptadas son suficientes para la realización del derecho a una vivienda adecuada disponiendo al máximo de los recursos.



c) Obligación de Lograr Progresivamente la Efectividad de todos los Derechos, significa que debe de haber un logro progresivo mejorando las condiciones de existencia para todos y que el Estado debe de ser el principal propulsor para lograrlo.

Además de lo anterior el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, también exige una obligación fundamental mínima de conquistar la supremacía de estos derechos y aplicar niveles esenciales mínimos de cada uno de los derechos enunciados, existen otras obligaciones relativas al derecho a una vivienda adecuada, establecidas por el mismo Pacto, cuando no cumplen prima facie las obligaciones impuestas anteriormente;<sup>(47)</sup> estos cuatro niveles de obligación, relativas al derecho a una vivienda adecuada, son impuestas a los Estados cuando no cumplen las obligaciones antes mencionadas: las cuales establecen la obligación de Reconocer, Respetar, Proteger y Realizar.

d) La Obligación de Reconocer. Esta obligación tiene tres enfoques:

En primer lugar todos los países deben de reconocer que la vivienda es un derecho humano, en segundo lugar hay que reconocer que el derecho a una vivienda implica adoptar medidas y políticas adecuadas para la realización de este. En tercer lugar el reconocimiento a este derecho dimensiona que el

---

<sup>47</sup> Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos, Folleto Informativo Numero 21 El Derecho Humano, a una Vivienda Adecuada. New York Págs.7-11

Estado como garante debe de adoptar medidas para verificar el grado en que la población ya disfruta de este derecho o determinar en que grado este no se aplica.

e) La Obligación de Respetar, esta obligación de respetar el derecho a una vivienda adecuada se traduce en que el Estado debe abstenerse de implementar todo tipo de medidas que impida a la población la necesidad básica de este derecho; para ello es necesario no promover el desalojo forzoso respetando el derecho de la población de construir sus viviendas de acuerdo a su cultura, capacidad y necesidades.

f) Obligación de Proteger, con esta obligación se pretende en la medida de lo posible evitar la violación de este derecho y si estas violaciones ya existen, pues ofrecer reparación a las víctimas.

g) Obligación de Realizar, esta obligación particularmente se refiere a que el Estado debe establecer las formas y niveles de gastos que reflejan las necesidades de la sociedad de asegurar a cada individuo la satisfacción de los requisitos de subsistencia, así como proporcionarle los servicios básicos.

Según la Doctrina Internacional establece obligaciones a los Estados, Gobiernos Locales, Comunidad Internacional, Individuos y Comunidades,<sup>(48)</sup> las cuales se mencionan:

### **1) Obligación de los Estados y Gobiernos Locales.**

La obligación de crear las condiciones necesarias para satisfacer el derecho a la Vivienda.

- Quitar todos los obstáculos legales, administrativos, sociales, fiscales que dificulten el goce del derecho a la vivienda.
- Tomar acciones encaminadas a proteger y promover la satisfacción del derecho a la vivienda dentro de sus respectivas sociedades.
- Asegurarse que este derecho no sea violado.
- Proteger y garantizar los diferentes aspectos y etapas del proceso habitacional en las legislaciones nacionales desde la Constitución hasta los reglamentos y políticas.
- Proveer la infraestructura física y los servicios básicos inherentes al derecho a la vivienda.
- En esencia, los gobiernos deben crear el acceso a los recursos materiales y no materiales necesarios (por ejemplo: Información), que se requieran en el ejercicio de un poder real del pueblo en el proceso de

---

<sup>48</sup> Cuadernos de Dinámica Habitacional, "El Derecho a la Vivienda: un Reto Mundial", Este texto esta tomado de un discurso dado por Enrique, Ortiz Flores, en el marco de la Conferencia Internacional sobre Acceso a la Vivienda. Esta conferencia fue organizada por la "Canadian Housing Renewal Association", tuvo lugar en Québec, Canadá, en mayo de 1989. Pág.17-18.

vivienda. Deben crear las condiciones en las que el pueblo pueda gozar de su derecho a la vivienda y otros derechos sociales interdependientes.

La vivienda debe de ser declarada como prioridad de la política pública y se deben facilitar los recursos humanos, financieros, físicos e institucionales adecuados de manera que dicho derecho jamás se vea comprometido.

## **2) Obligaciones de la Comunidad Internacional.**

Las Organizaciones Internacionales, entre ellas agencias de ayuda multilateral, Organizaciones no Gubernamentales, Organismos de defensa del Derecho a la vivienda y otros derechos humanos, deben defender el derecho a la vivienda y crear las correspondientes políticas Internacionales de desarrollo para lograrlo.

Entre sus obligaciones se mencionan:<sup>(49)</sup>

- Asegurar que el sistema Económico, Político y Social Internacional permita que todos los seres humanos gocen del derecho a la vivienda inclusive llevar a cabo una nueva y mejor distribución de los recursos entre los países.
- Asegurar que las acciones que tengan implicaciones transnacionales no ocasionen violación al derecho de vivienda.
- Proveer los recursos adecuados al Estado que alberguen refugiados o expatriados Internacionales garantizándoles el derecho a la vivienda.

---

<sup>49</sup> *Ibíd.* Pág. 18.

- Prohibir a las empresas privadas, (Corporaciones transnacionales) el desalojar de sus viviendas a personas y comunidades.
- Ejercer presión legal y política en contra de los gobiernos y otras entidades que violen el derecho de todos a un lugar seguro donde vivir con dignidad.

### **3) Obligaciones de los Individuos y las Comunidades.**

Para poder gozar del derecho a la vivienda los individuos y las comunidades tienen la obligación de:

- Participar en las actividades colectivas que el proceso de vivienda implique y destinar recursos materiales, económicos y humanos, para ello, de acuerdo a sus posibilidades. Pero especialmente deben comprometerse en la lucha fundamental para asegurar, defender y sustentar tal derecho.
- Considerar a los organismos nacionales e internacionales como responsables de sus acciones realizadas a nivel local, nacional e internacional en lo referente al derecho a la vivienda.
- Crear un movimiento internacional en vías de hacer efectivo el derecho a la vivienda.<sup>(50)</sup>

---

<sup>50</sup> *Ibíd.* Pág. 18-19.

### **2.13. RESPONSABILIDAD DEL ESTADO SALVADOREÑO EN EL CUMPLIMIENTO DEL DERECHO A LA VIVIENDA.**

Considerar la vivienda como un derecho, implica la necesidad de que esté sea reconocido y al mismo tiempo que el Estado se responsabilice en garantizar su cumplimiento. Para ello es necesario estudiar varios aspectos de tipo interpretativo y adquirir una mejor comprensión sobre la responsabilidad que el Estado tiene con respecto al derecho a la vivienda. En primer lugar hay que establecer el alcance que tiene la vivienda como derecho, ya que para muchos el tema de la vivienda no tiene categoría de un derecho, no obstante la importancia social que reviste la vivienda, por ser una de las necesidades básicas del ser humano, ya que este constituye un lugar seguro, cómodo e higiénico donde vivir con decoro; desde esta perspectiva la vivienda esta ligada íntimamente a la dignidad humana, la salud física y mental y por ende una mejor calidad de vida. Con base en lo anterior el derecho a la vivienda es un derecho de amplias dimensiones. Pero también es de entender que cuando se hace referencia a este derecho significa también disponer de un lugar con privacidad, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de la tenencia, en fin los servicios necesarios para hacer la vida más cómoda y digna.

La responsabilidad del Estado en la política de vivienda tiene su fundamento en el art. 1 de la Constitución que establece:

*“El Salvador reconoce a la persona humana como el origen y el fin de la actividad del Estado, que está organizado para la consecución de la Justicia, la seguridad jurídica y del bien común.*

*En consecuencia es obligación del Estado asegurar a los habitantes de la República, el goce de la libertad, la salud, la cultura, el bienestar económico y la justicia social.”*

De igual forma el artículo 101 de la Constitución establece que:

*“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 Estado promoverá el desarrollo económico y social mediante el incremento de la producción, de la productividad y la racional utilización de los recursos”. Así mismo en los art.118 y 119 de la Constitución establecen las responsabilidades del Estado en cuanto al derecho de vivienda; del mismo modo, cuando el Estado salvadoreño ratificó el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala también la responsabilidad de hacerlo cumplir, reflejado esto en el artículo 2 numeral 1 y 2 del Pacto que literalmente expresa que:*

*“Cada uno de los Estados partes, en el presente Pacto se comprometen a adoptar medidas tanto por separado como mediante la asistencia y la cooperación internacional, especialmente medidas económicas y técnicas,*

*hasta el máximo de los recursos en que disponga, para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados, inclusive en particular la adopción de medidas legislativas, para la plena efectividad de los derechos aquí reconocidos”.*

*“Los Estados partes en el presente Pacto se comprometen a garantizar el ejercicio de los derechos que en el se enuncian, sin discriminación alguna por motivo de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición social”.*

Con lo antes descrito se concluye, que el Estado salvadoreño es responsable de cumplir con el respeto de los derechos humanos para hacer un país democrático y mejorar el nivel de vida de todos sus habitantes, logrando de esta forma la efectiva tutela del derecho a la vivienda.

#### **2.14. EL ACCESO A LA VIVIENDA.**

Durante los años comprendidos entre 1998-2003, fenómenos como la migración interna, crecimiento poblacional, desastres naturales y la crisis económica y social del país, agudizaron la problemática del sector vivienda.

En parte ayudados por una política de vivienda implementada por el Estado orientada a la búsqueda de acciones y soluciones estratégicas de tipo financiero como son los subsidios otorgados por las instituciones gubernamentales encargadas de la vivienda en función social.



Estos subsidios son de dos tipos: Los subsidios directos que son otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), y los subsidios vía tasa de interés proporcionados por el Fondo Social para la Vivienda (FSV), Instituciones encargadas actualmente para el financiamiento de la vivienda; así mismo el gobierno incitó al sector privado a la construcción de viviendas, con la idea de disminuir el elevado déficit habitacional, sin embargo pese a esta política la problemática habitacional continua siendo muy compleja y no se ha logrado dirimir el conflicto que representa el alto costo de la vivienda y su financiamiento, constituyéndose en el mayor problema de la población en especial la de menores recursos económicos que no tienen la posibilidad de acceder a un techo digno, seguro y propio, perdiéndose el enfoque humano del derecho a la vivienda y su relación al desarrollo de una vida adecuada. Priorizándose una lucha individualizada por la supervivencia, ya que las líneas de crédito que proporcionan las instituciones, como el Fondo Social para la Vivienda, el Fondo Nacional de Vivienda Popular y la Banca en general van encaminadas a satisfacer las necesidades de vivienda a aquellos sectores que si tienen las posibilidades reales monetarias para hacerlo, al contrario la gran mayoría del sector informal, se ve afectada al no llenar los requisitos formales para ser objeto de créditos o aplicar a los programas de interés social para suplir la necesidad básica de vivienda (Ver Anexo 6), estigmatizándose entonces que la adquisición de viviendas responde al extracto salarial por sector (Ver Anexo 7); así lo confirma datos publicados en el periódico La Prensa

Grafica, refiriéndose a estadísticas proporcionadas por la Dirección General de Estadísticas y Censos (DIGESTY), del Ministerio de Economía, en donde el 26% de los salvadoreños trabajadores del sector formal perciben un salario mínimo de 1,250 (colones), mientras que el sector informal las cifras se elevan a 50.2%, en total 76.2% de los trabajadores del sector formal e informal perciben salario mínimo, y si se toma en cuenta que la población ocupada es de 2 millones 227 mil habitantes según la pagina Web del Ministerio de Trabajo, indicando que el 76.2% de la población que percibe ingreso mínimo equivale a un millón 696 mil 947 salvadoreños que no tienen opción a vivienda propia<sup>(51)</sup>, ya que los programas de crédito no los ampara por no tener las posibilidades de pago.

La demanda habitacional en el mercado de la construcción es mínima debido a los precios que oscilan entre los 10 mil 600 dólares aproximadamente (Ver Anexo 8), superando las expectativas de muchos de adquirir una vivienda propia, esto ha provocado un desajuste entre la oferta y la demanda de viviendas; este comportamiento se ha repetido varias veces desde los años 80 hasta hoy en día generando estancamiento en la industria de la construcción y por ende pérdidas; para el caso una publicación realizada en el año 2002, establecía que el número de viviendas en el sector de la construcción que no habían podido vender era aproximadamente 7 mil u 8 mil viviendas, y que para

---

<sup>51</sup> La Prensa Grafica, “Mas de un Millón sin Acceso a Vivienda Popular”, lunes 06 de mayo de 2002.

ese mismo año el monto que debía el sector privado a la banca era de 619.4 millones de dólares<sup>(52)</sup>, ante esta declaración la Cámara Salvadoreña de la Construcción se pronuncia explicando que los motivos por el cual el sector de vivienda se encuentra paralizado es por el elevado interés que las instituciones crediticias establecen, provocando que la mayoría no pueda cotizar créditos para la adquisición de vivienda; además, que las políticas del Gobierno no ayudan a superar esta resección. En contra parte, la Asociación Bancaria Salvadoreña (ABANSA) manifiesta las razones por la que los proyectos habitacionales no han podido ser vendidos, siendo la ubicación y seguridad del proyecto mas que las tasas de interés aplicados a los créditos <sup>(53)</sup>. Es decir entonces, que las políticas habitacionales están en total desproporción con el salario que perciben muchas personas que quieren cotizar una línea de crédito para adquirir una vivienda, reflejando la única verdad existente, que ni los constructores venden ni los compradores adquieren viviendas, y mas que mejorar el nivel de ingreso se debería aplicar una adecuada legislación financiera y fiscal, dirigida a regular el que todas las familias de todos los extractos sociales puedan adquirir una vivienda como primer paso para la consecución de un mejor nivel de vida.

---

<sup>52</sup> La Prensa Grafica, “La construcción de vivienda se encuentra paralizada”, Jueves 25 de abril, de 2002 Pág. 28.

<sup>53</sup> La Prensa Grafica “Vivienda difíciles de vender”, Jueves 25 de abril de 2002. Pág. 28

## 2.15. ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

El ser humano, es la única especie sobre la tierra que ha desarrollado algo tan propio y complejo como es la cultura. El desarrollo del sistema urbano o urbe, ha sido un proceso largo, gradual e interesante debido a que crecen, evoluciona, desaparecen y vuelven a surgir ante eventos naturales y culturales.

Una urbe es “una concentración menor o mayor de personas en un mismo sitio, en forma permanente que es capaz de confrontar problemas mas grandes y complejos a medida que aumenta su tamaño y complejidad”<sup>(54)</sup>. Por conveniencia el hombre actual ha catalogado o clasificado la urbe según su tamaño en aldeas, pueblos, ciudades, metrópolis, etc. En el caso específico de El Salvador los centros urbanos mas grandes son conocidos como ciudades, pero estas no deben entenderse en su contexto geográfico,<sup>(55)</sup> sino que debe ser vista como un organismo social viviente, en el que sus habitantes se desarrollen con un alto sentido de comunidad, el cual deben cumplir con los aspectos fundamentales para la vida y desarrollo humano que su misma complejidad demanda, como son:<sup>(56)</sup> a) Satisfacer las necesidades básicas (de supervivencia) de sus habitantes, b) facilitar buenas condiciones para el trabajo y c) desarrollo humano entre si.

---

<sup>54</sup> Ministerio de Educación República de El Salvador, Historia Natural y Ecología de El Salvador, Tomo 2, marzo 1996, Pág. 322.

<sup>55</sup> Como extensión de terreno o áreas construidas definidas por cartógrafos en mapas. *Ibíd.* Pág. 324.

<sup>56</sup> *Ibíd.* Pág.327

Sin embargo la realidad muestra algo totalmente diferente y es que los fenómenos sociales y demográficos ocurridos en el país, para el caso la guerra, emigración, los desplazamientos entre otros, han sido un factor determinante de crecimiento poblacional sin regulación legal. Este superávit poblacional crea un mercado de tierras para muchas empresas constructoras muy atractivas desde la perspectiva económica, esta situación ha generado una discusión sobre urbanismo desmedido y la relación espacial de este, provocando cada vez más, que surjan colonias, lotificaciones, urbanizaciones, en total desproporción; todo tipo de criterio ambiental y de zonificación.<sup>(57)</sup> En este sentido, y en vista de equilibrar, el medio ambiente, urbanismo y el espacio, la Universidad Centro Americana José Simeón Cañas (UCA) impulso un “Foro Debate sobre Ordenamiento Territorial”, ayudados por el Programa Regional sobre Desarrollo y Medio Ambiente (PRISMA), y sobre todo por la Corporación de las Municipalidades de la República de El Salvador (COMURES); buscando abrir un espacio para la reflexión y discusión de este proceso complejo y multidimensional y su implementación en el país; señalándose como propuesta que a manera de ensayo se establezcan los límites y las potencialidades del proceso de Ordenamiento Territorial en el país .

---

<sup>57</sup> Ministerio de Educación República de El Salvador, Técnica de Planificación, que comenzó a finales de los años 50 con los planes de transporte y red vial para áreas metropolitanas. Hoy día la zonificación como su nombre lo indica, es un proceso de dividir la ciudad o futura ciudad, en zonas, cada una de las cuales tiene diferentes requisitos legales establecidos en leyes de ordenamiento territorial. Estas regulaciones señalan que tipo de actividades pueden llevarse a cabo en cada zona, ya sea residencial, industrial, comercial o de otra naturaleza. *Ibíd.* Pág. 326

### **2.15.1 Definición de Ordenamiento 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 del sistema socio - territorial y de su integración en el contexto regional y mundial” <sup>(58)</sup> dicha temática se ha difundido hacia cuatro puntos, que tienen su fundamento en fuentes institucionales como lo son:

- a) Ordenamiento Territorial como la concreción espacial de los procesos de desarrollo local: Este enfoque busca solidarizar la relación del gobierno central hacia los gobiernos locales, en ese sentido, lo que se pretende es una redistribución territorial a nivel de región, ayudados por la cooperación ciudadana. Este replanteamiento es respaldado por algunas Organizaciones No Gubernamentales de desarrollo local como: El Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo Local y el Fondo de Inversión Social para el Desarrollo Local. (FISDEL).
- b) Ordenamiento Territorial como instrumento de planificación nacional y de regulación de los usos de suelo: Propuesta defendida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, esta noción esta

---

<sup>58</sup> Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN ), en coordinación con el Ministerio de Obras Públicas(MOP) y el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, (VMVDU) Documento Síntesis de el Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (PNODT), la elaboración del PNODT se inició en noviembre de 2001.Pág.1.

relacionada con las políticas estatales en cuanto a la reorganización política y administrativa.

- c) Ordenamiento Territorial como instrumento de planificación urbana y de regulación de los mercados de tierra: Esta orientación de ordenamiento territorial, hace énfasis a dos aspectos: En primer lugar a un proceso de desarrollo económico y en segundo termino la creación de instrumentos que regule el mercado de tierras por parte del Estado.
- d) Ordenamiento Territorial como la conservación de los recursos naturales: con este enfoque se busca aparejar la relación medio ambiente y urbanismo, dicho enfoque esta bajo el respaldo de organizaciones ambientalistas y el Ministerio de Medio Ambiente, enfocando su visión hacia un desarrollo urbano, siguiendo las normas de conservación de los recursos naturales.

Sin duda estos cuatro enfoques acerca del ordenamiento territorial son criterios apropiados por instituciones, orientando su visión a la necesidad clara que cada una de ellas propugna <sup>(59)</sup>

No esta de mas establecer que las catástrofes ocurridas en enero y febrero de 2001, replanteo el impulso al ordenamiento territorial y así reducir los desequilibrios existentes, aunque con una visión mas objetiva esto representa

---

<sup>59</sup> Estudios Centroamericanos (ECA), Crisis en el Sector Vivienda en El Salvador, Numero Monográfico, Julio- agosto 2001, año LVI, Universidad Centroamericana “José Simeón Cañas” (UCA). Pág. 612.

un desafío espectral en todo los sentidos (estructural, político, económico, ambiental, jurídico).

### **2.15.2. Actores Intervinientes**

El Ordenamiento Territorial para que se materialice es necesaria la integración de varias instituciones, haciendo un recuento de los principales actores que están incidiendo así:

- Actores Estatales
- Gobierno Central.

Aquí convergen los distintos ministerios entre ellos Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN), Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), Ministerio de Obras Publicas (MOP), estos entes tienen a su cargo la planificación, elaboración y supervisión, del plan nacional de ordenamiento territorial.

- Gobiernos Locales.

Los gobiernos locales deben estar orientados a una relación entre municipalidades (Alcaldes y Consejo Municipal) y comunidades, a quienes corresponde la elaboración y definición de los planes de desarrollo urbano y rural para impulsar procesos de ordenamiento territorial a nivel regional.



- Asamblea Legislativa.

Este Órgano es el principal encargado de crear una normativa tendiente a establecer los parámetros de una ley de ordenamiento territorial.

- Actores Económicos y Técnicos.

Entre estos actores están la Cámara Salvadoreña de la Industria y la Construcción (CASALCO), Asociación Nacional de la Empresa Privada (ANEP), Fundación Salvadoreña para el Desarrollo Económico y Social (FUSADES), Comisión Nacional para el Desarrollo (CND), estos gremios que aglutinan a los empresarios del sector formal de la construcción, y las distintas ramas de la actividad económica y social influyendo en las propuestas y decisiones gubernamentales relacionadas en esta materia.

- Actores de la Sociedad Civil.

Dentro de estos actores se encuentran la red de organizaciones no gubernamentales para el desarrollo local (FUNDAUNGO, FUNDASAL, FUSAL, SALVANATURA, UNIVERSIDADES y COMUNIDADES DE LOS DISTINTOS MUNICIPIOS.), estas instituciones trabajan en función de un desarrollo social equilibrado de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales aparejados a un nivel de vida adecuado y un desarrollo sostenible del medio ambiente y del hombre que interactúa en este.

## 2.16. SITUACIÓN HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE SAN MIGUEL

El incremento demográfico en la ciudad de San Miguel en esta última década ha generado un alto índice de áreas urbanizadas, a tal grado que la relación entre el área urbanizada y el crecimiento poblacional para el año 1992–1996, era de 62 habitantes por hectárea.<sup>(60)</sup> Esta relación de lo urbanístico con lo demográfico no es estático, al contrario, a seguido aumentando, generando demanda de viviendas cada vez más a lo cual el sector de la producción de vivienda a respondido, motivado por el comportamiento de esa relación; pero el fenómeno va mas allá de la simple perspectiva de construir vivienda, y es que existe un desequilibrio insubsanable entre la cifra total de unidades habitacionales disponibles y la cifra total de hogares que requieren satisfacer la necesidad de habitar en una vivienda aceptable. La explicación de este desequilibrio, es causado por ciertos aspectos, los cuales imposibilitan el poder acceder a una vivienda, entre estos aspectos, podemos identificar <sup>(61)</sup>:

- Los programas habitacionales son inaccesibles a los sectores mayoritarios; es decir que la población que posee un trabajo, ya sea formal o informal y percibe un salario mínimo, no tienen opción de adquirir una vivienda, en la medida en que las instituciones del gobierno

---

<sup>60</sup> Plan Maestro de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Miguel, “Evaluación de Tierras y Viviendas”, Consorcio PADCO-ESCO, San Miguel, agosto 1998, Pág.15.

<sup>61</sup> Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Política Salvadoreña de Vivienda ,El Salvador 1992,Pág. 8.0

que desarrollan programas de vivienda en función social establezcan como requisito mínimo la capacidad de pago.

- Los lentos procesos administrativos gubernamentales al que se enfrentan las empresas constructoras, haciendo que estos se retarden en la ejecución de proyectos habitacionales y eleven el costo de la vivienda.
- El empleo de materiales de baja calidad en la construcción de proyectos habitacionales, dando como resultado viviendas inseguras y poca cobertura de las necesidades y de los servicios básicos.
- La baja capacidad e inactividad del sector público para atender la necesidad de vivienda y darle una solución a la problemática habitacional; estos aspectos han provocado que el derecho a la vivienda sea un derecho susceptible de vulneración, planteando como solución posible la integración del gobierno central, gobierno local, la sociedad civil, y empresa privada; por que a través de esta integración sectorial disminuirá la problemática habitacional existente a nivel nacional y por ende a nivel regional, específicamente la ciudad de San Miguel.

#### **2.16.1- Mercado de Tierra y Viviendas.**

La ciudad de San Miguel por poseer características de afluencia al desarrollo económico, mantiene una permanente dinámica en la operativización del mercado de tierra y vivienda, enfocando específicamente a identificar,

cuales son los usos de las tierras que están creciendo mas rápidamente, donde se esta transformando la tierra para usos urbanos, donde son mas altos los precios de las tierras y que lugares son los que están elevando los precios de las tierras; es decir entonces que los usos de las tierras que están creciendo mas rápidamente son las de uso residencial y comercial que son aquellas áreas de residencia dentro de la periferia urbana con varios niveles de densidad y tipos de vivienda; y las tierras de uso comercial que se identifican como aquellos sectores en el centro de la ciudad, o en las áreas de acceso a la ciudad .<sup>(62)</sup>

En cuanto a la tendencia de precios de las tierras y viviendas, varían de acuerdo al uso de tierras para la cual se necesiten; ya que no son los mismos precios para el sector comercial como para el habitacional; así lo establece la Encuesta de Corredores de Bienes Raíces y el Sistema Financiero de El Salvador realizada en el año de 1996, donde se comparaba el precio de la tierra para uso residencial en los años 1992-1996, y que estos oscilaban al rededor de 261 colones por vara cuadrada alcanzando un leve aumento de 384 Colones por vara cuadrada en el año de 1995, Un aspecto bastante importante es que los precios de usos de tierras residenciales disminuyen de manera regular con el aumento de la distancia (tomando como punto de referencia la Alcaldía); y la única excepción a esta disminución es el incremento de uso del suelo comercial

---

<sup>62</sup> Plan Maestro de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Miguel, ob.cit., Pág. 57

en zonas residenciales. Los precios de las tierras de uso comercial según la encuesta antes mencionada, evidencian diferencias significativas con las otras tierras ya que los precios oscilan de entre 1,439 colones por vara cuadrada; en cuanto a los precios de tierra de uso industrial varían de acuerdo a la distancia con el centro de la ciudad, por lo general el precio de esta tierra es mas caro que la tierra para uso residencial y menos que la tierra destinada para el comercio.

Otra cuestión importante es el área donde se vende a un elevado costo la tierra de uso residencial; que están constituidas por aquellos lugares que se asemejan al área de uso del suelo comercial, por lo que las colonias ubicadas al sur oeste de Metrocentro y parte de la avenida Roosevelt, entre la ruta militar y el limite de la Colonia Ciudad Jardín representan las áreas residenciales de mayor precio en el mercado de tierras y viviendas, en el sector formal; en el sector informal el mercado de tierra se reduce al surgimiento de lotificaciones clandestinas muchas veces sin contar con los servicios públicos básicos, aun así es la única opción que tienen muchas personas del sector informal.

#### **2.16.2- Oferta y Demanda de Vivienda.**

La estimación de proyecciones demográficas hacen suponer que los estándares de desarrollo residencial deben crecer, esto implica que la sobreproducción de proyectos habitacionales que se ofertan en el mercado,

hace elevar el costo de estas, lo cual las hace inaccesibles; sobre esta base, al no venderse estos proyectos los ingresos de los promotores bajan y no se tendrá capital suficiente para invertir en nuevos proyectos. Este impacto se presenta con mayor fuerza en el sector de la construcción debido a que este sector ha entrado en una recesión, estimándose que a nivel nacional existe aproximadamente 7 mil u 8 mil viviendas que no han podido venderse, uniéndose a la deuda que el sector de la construcción tiene con el sistema financiero, que alcanza los 619.4 millones de dólares. <sup>(63)</sup>

Las viviendas que satisfacen la demanda del sector formal de la población, al menos para el año 2001 era del 80%, en cambio el 20% de la población restante se servía del sector informal de la vivienda (lotificaciones) o bien no tienen acceso a ella.

### **2.16.3- Crecimiento Poblacional y Desarrollo Urbano.**

La tendencia de crecimiento en el municipio de San Miguel ha tenido variaciones, así tenemos que en los años 1961, 1971 y 1992, se llevaron a cabo censos para determinar la población existente en el área urbana así como la rural de la ciudad, para el año 1992 se determinó que la población total del municipio era de 252,150, habitantes, pero un estudio realizado por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano determinó que en el año 1996 el

---

<sup>63</sup> La Prensa Grafica ob.cit. Pág. 29.

número de habitantes era de 146,591, solo en el área urbana de la ciudad; indicando esto que al igual que la población el área urbana va en aumento y esta expansión de mancha urbana se focaliza en tres direcciones como:

- La expansión al norte, sobre la ruta militar y la carretera panamericana, a sido bastante dinámica; estando dominada por uso de suelo residencial de baja y media densidad con población de bajos ingresos, en lotificaciones generalmente con grandes deficiencias de equipamiento y servicios básicos.
- La expansión al oriente, se a realizado principalmente en la franja delimitada por el casco antiguo de la ciudad y el río grande, con la Ruta Militar al norte y la Avenida Roosevelt Carretera Panamericana al Sur. Esta expansión tiende a ocupar los terrenos libres disponibles y es dominada por uso de suelo residencial, de alta media y baja densidad, con un crecimiento mas fuerte en la zona al oriente de la colonia Belén; es de observar, que en este sector hay una mayor proporción de áreas de urbanización y vivienda formal con mejores dotaciones de infraestructura y servicios básicos aun que todavía subsisten áreas no consolidadas de uso de suelo residencial de baja densidad con deficiencias del servicios básicos.
- La expansión al sur, al sur oeste de la ciudad es igualmente fuerte que el anterior, dominado en su mayoría por uso de suelos residenciales de

alta y media densidad, los proyectos en general son de vivienda formal dotadas de infraestructura y servicios adecuados. El crecimiento en este sector parece haber sido acelerado partir de la apertura del centro comercial Metrocentro, ocurriendo la expansión al sur franco de dicho complejo.

#### **2.16.4- Prestación de Servicios Básicos.**

La prestación de los servicios básicos en la ciudad de San Miguel y en cualquier otro lugar han adquirido la calidad de indispensable, para el desarrollo Bio-psico-social del ser humano., entre estos se encuentran: agua potable, alcantarillados sanitarios, energías eléctricas, telefonía, tratamiento y recolección de la basura.

1- En cuanto al servicio de agua potable, la prestación de este servicio se encuentra a cargo de la Administración de Acueductos y Alcantarillados (ANDA), el sistema que abastece de agua potable a la ciudad de San Miguel se inicio hace mas de 80 años con la captación de un manantial ubicado en el municipio de Moncagua, este abastecía por medio de gravedad el centro de la ciudad, pero a medida que el municipio de San Miguel crecía en población se hace indispensable la perforación de pozos subterráneos para abastecer las nuevas urbanizaciones, a la fecha son 12 pozos perforados los cuales están ubicados en las colonias siguientes Colonia Hirleman, El Sitio, Ciudad Real, Urbanización el Molino, Colonia Belén, Milagro de la paz, Colonia



Chaparrastique; también es de mencionar que con la proliferación de nuevas urbanizaciones este servicio es autoabastecido por ellas, en lo que se traduce que solo el 46% aproximadamente de la población urbana de la ciudad goza de la prestación de este servicio en buenas condiciones para el año de 1995 <sup>(64)</sup>.

2- En cuanto al servicio de alcantarillados sanitarios, este servicio es el sistema de obras que tienen por objeto la disposición final de las aguas residuales, y estos descargan por gravedad en el Río Grande de San Miguel que se ha convertido en el único cursor receptor de las diferentes descargas de aguas negras, sean estas directas o indirectas, la red de alcantarillados sanitarios instalados en el casco de la ciudad sobrepasa lo 50 años de antigüedad por lo que la cobertura del servicio solo abastece a un 45% de la población, para el año 1996. <sup>(65)</sup>

3- En cuanto al servicio de energía eléctrica, La empresa encargada de la distribución de este servicio en la ciudad de San Miguel, es la Empresas Eléctrica de Oriente (EEO S.A. de CV. ), la cual es una empresa privada creada para la distribución de energía eléctrica, el uso de este servicio va en crecimiento paralelo con el desarrollo de proyectos habitacionales, para el año 1995, la empresa atendía una población de abonados de 25 mil 500 personas, esta cifra representaba en porcentaje al 25% de la zona oriental previendo que

---

<sup>64</sup> Plan Maestro de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Miguel, ob.cit. Pág. 12.

<sup>65</sup> *Ibíd.* Pág. 22

a futuro (1996–2006), el numero de abonados será del 45% de la población de la ciudad de San Miguel, se puede decir que la cobertura de este servicio es de un 53.3 %.<sup>(66)</sup>

4- En cuanto al servicio de la telefonía, la empresa encargada de las telecomunicaciones es TELECOM y en virtud de que esta empresa es privada no facilita la información de cuantos son los abonados. La cobertura de este servicio se optimiza en un 78% con la ayuda de las empresas del mismo ramo, como TELECAM, TELEFONICA, DIGICEL, TELEMOVIL.<sup>(67)</sup>

5- En cuanto al tratamiento y recolección de la basura, los desechos sólidos es uno de los problemas mas graves y discutidos de la ecología, tal concepto es aplicado a todos los aspectos relacionados al manejo, almacenamiento y recolección, transporte, transferencia y disposición final de la basura, según el análisis realizado por los gestores del plan de ordenamiento territorial se manejaba que en los años 1996-1998, la producción de basura era de 139 toneladas diarios y que la Alcaldía no poseía la capacidad de recolectarla, tan solo cubría el 67.4 toneladas diarias, para el año 1999 la Alcaldía aun no era capaz de superar el problema de la recolección de basura por la falta de unidades recolectoras, viéndose en la necesidad de concesionar a microempresas particulares quienes limpiaban, para el año 2000, los

---

<sup>66</sup> *Ibíd.* Pág. 41

<sup>67</sup> *Ibíd.* Pág. 55

desechos sólidos que se producían en la ciudad diariamente eran de 336 toneladas. En cuanto al sitio de la disposición final de la basura no cumple con ningún requisito sanitario representando esto en un impacto negativo al medio ambiente y a la población misma.

### **3- DEFINICION DE CONCEPTOS BÁSICOS**

#### **ADECUACIÓN CULTURAL**

Son todas aquellas actividades vinculadas al desarrollo o a la modernización de una vivienda en la que se debe velar por todas las dimensiones culturales y por que se aseguren entre otros los servicios tecnológicos modernos de una comunidad

#### **ÁREA MARGINAL**

Territorio adyacente a dos áreas culturales en el que predomina un tipo mixto de cultura.

#### **ÁREA URBANA**

Es aquella parte de un municipio donde tienen su asiento las actividades municipales y cuyo desarrollo psíquico es continuo.

#### **ASENTAMIENTO O COLONIZACIÓN DE GRUPOS**

Es en la colonización de nuevas tierras proceso por virtud del cual una colonia o comunidad nueva se establece a modo de brote de otra más antigua.

#### **COLONIA ILEGAL**

Es un caso especial de habitación que consiste en el desarrollo de viviendas sin los servicios necesarios, en tierras compradas a los particulares

en arrendamiento con promesa de venta, a precios exorbitantes. Las demandas de viviendas para las familias de escasos recursos ha originado el desarrollo de grandes extensiones de tierras en la periferia de la ciudad, de un tipo de urbanización que carece de los servicios públicos, educación, transporte, recreación, etc.

### **CAMBIO SOCIAL**

Variaciones o modificaciones en cualquier aspecto de los procesos, pautas o formas sociales.

### **CASA**

Es la expresión equivalente a morada, en el sentido de vivienda o lugar en que habita una persona.

### **CENTRO URBANO**

Son aquellas concentraciones de comercio y de servicios, cuyo radio de influencia es uno o más municipios.

### **CIUDADES**

Concedida como una sede de una serie de funciones y actividades más o menos complejas e imprescindibles a la sociedad.

## **CIUDADES SOSTENIBLES**

Es una ciudad en donde los logros alcanzados en el desarrollo social , económico y físico son perdurables, y que posee una reserva continua de recursos naturales en el que basa su desarrollo manteniendo una seguridad permanente frente a los riesgos ambientales que puedan amenazar su desarrollo.

## **CRECIMIENTO POBLACIONAL**

Es la fluctuación en el número absoluto de habitantes de una nación determinada.

## **DÉFICIT HABITACIONAL URBANO**

Deficiencia en el régimen habitacional, en los servicios y equipamiento comunitario

## **DENSIDAD HABITACIONAL**

Es el número de viviendas que se pueden construirse en un predio dependiendo de la superficie del mismo.

## **DERECHO A LA VIVIENDA**

Es el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño al que pueden acceder y mantener un hogar seguro en el que puedan vivir en paz y dignidad.

## **DESARROLLO SOSTENIBLE**

Proceso de cambio social en el cual la explotación de los recursos, el sentido de las inversiones, la orientación del desarrollo tecnológico y las reformas institucionales se realizan en forma armónica, implicándose el potencial actual y futuro para satisfacer las necesidades y aspiraciones humanas.

## **DESASTRE AMBIENTAL**

Todo acontecimiento de alteración del medio ambiente, de origen natural o inducido, o producido por acción humana que por su gravedad o magnitud ponga en peligro la vida o las actividades humanas o genere un daño significativo para los recursos naturales. Produciendo severas pérdidas al país o a una región.

## **HÁBITAT**

Territorio en el que una de las especies o grupos de especies encuentran un complejo uniforme de condiciones de vida a las que están obligados.

## **ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Es la expansión espacial de la política económica, social y cultural y económica ecológica de toda la sociedad. Es a la vez una disciplina científica,

una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y de las organizaciones físicas del espacio según un concepto recto.

### **POBREZA**

Situación en que se encuentra el relativamente pobre; mas concretamente, situación en el que el nivel de vida de una persona o familia determinada o de un grupo dado se encuentra por bajo del tipo de vida de la comunidad que se tome como base de referencia.

### **POBLACIÓN**

Agregado de individuos definidos con referencia a su localización espacial, al status políticos, a la ascendencia u otras condiciones específicas

### **PROPIEDAD PRIVADA**

Es aquella cuyo titular es una persona física o abstracta, o si pertenece pro indiviso a algunos, de una u otra índole, con el ejercicio mas completo que las leyes reconocen sobre las cosas, a menos de sesiones temporales de cierta facultad.



**PRIVATIZACION**

Acción de hacer que recaiga en el campo de la empresa privada lo que era competencia del Estado.

**TUGURIO**

Son los asentamientos urbanos o los terrenos localizados en zonas de alto riesgo, zonas arqueológicas, turísticas cuencas, laderas calles en desuso o a lo largo de la vía férrea.

**URBANISMO**

Es el proceso de formación y condicionamiento de vida en las ciudades.

**URBANIZACIÓN**

Proceso democrático que se caracteriza por la emigración de habitantes de los poblados rurales a la ciudad, de pequeñas ciudades a las grandes ciudades y ciudades grandes a sus suburbios

**VIVIENDA**

Es el recinto en el cual el ser humano desarrolla sus actividades familiares y domesticas que le permiten reproducirse a nivel bio psico social.

## **VIVIENDA URBANA**

Es el alojamiento que un grupo familiar posee, situada en las ciudades y áreas periféricas, que se caracterizan por las diferentes formas de construcción y las comodidades que le permiten a los seres humanos desarrollarse, tanto social, como culturalmente dotados de servicios esenciales que les proporcionen una existencia digna.

# CAPITULO III

# SISTEMA METODOLOGICO

### **3.1. SISTEMA DE HIPOTESIS**

#### **3.1.1. HIPOTESIS GENERAL**

La obligación que el Estado salvadoreño tiene en cuanto a la solución de la problemática habitacional es deficiente, en el sentido que no cubre las condiciones mínimas para el desarrollo y cumplimiento gradual del derecho a la vivienda.

#### **3.1.2. HIPÒTESIS ESPECÍFICAS**

- H1** En la medida que el Estado salvadoreño cumpla con su obligación Constitucional prevista en el Atr. 119, y ejecute programas de crédito, a través de las Instituciones Estatales que desarrollan la política de vivienda, para el funcionamiento del acceso de la misma, se lograra que un mayor número de familias lleguen a ser propietarios.
- H2** El Asegurar una vivienda adecuada en la creciente población migueleña, dependerá de la implementación de una política social efectiva que venga a equilibrar el goce y disfrute de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

- H3** La violación del derecho a la vivienda se debe a la falta de aplicación de una política habitacional y una normativa tendiente a satisfacer las necesidades de toda la población.
- H4** Un replanteamiento de las políticas de viviendas y leyes en cuanto a la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, incidirá en que los desalojos forzosos dejen de constituir una violación al derecho humano de la vivienda digna.
- H5** Fortaleciendo la capacidad de gestión de los gobiernos locales en relación a la política de vivienda, se podría generar una solución a la problemática habitacional de manera más integrada.

Hipótesis General	Definición Conceptual	Definición Operacional	Variable Independiente	Indicadores	Variable Dependiente	Indicadores
La obligación que el Estado Salvadoreño tiene en cuanto a la solución de la problemática habitacional es deficiente, en el sentido que no cubre las condiciones mínimas para el desarrollo y cumplimiento gradual del derecho a la vivienda.	<b>Derecho a la Vivienda :</b> Es el derecho de todo ser humano a tener un recinto en el cual pueda desarrollar sus actividades familiares y domesticas que le permitan reproducirse a nivel bio- psico- social	<b>Derecho a la Vivienda:</b> para que se de un pleno desarrollo del Derecho a la Vivienda, el ser humano debe disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea espacio, seguridad, iluminación, ventilación, infraestructura adecuada no limitándose a la existencia de paredes y techos, además debe existir una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos todo ello a un costo razonable para que el ser humano pueda desarrollarse integralmente.	La obligación que el Estado Salvadoreño tiene, en cuanto a la solución de la problemática habitacional es deficiente.	-Falta de voluntad política. -Falta de inversión Social. -Política Económica. -Programas adecuados. -Aspecto demográfico. -Descentralización	El Estado no cubre las condiciones mínimas para el desarrollo y cumplimiento o gradual del derecho a la vivienda.	-Falta de Condiciones mínimas para el desarrollo humano. -Falta de equidad en el acceso a los servicios básicos. -Reformular la política de vivienda.

Hipótesis Especifica	Definición Conceptual	Definición Operacional	Variable Independiente	Indicadores	Variable Dependiente	Indicadores
H1 En la medida que el Estado Salvadoreño cumpla con su obligación Constitucional prevista en el Atr. 119 y ejecute programas de crédito, a través de las Instituciones Estatales que desarrollan la política de vivienda, para el funcionamiento del acceso de la misma, se lograra que un mayor número de familias lleguen a ser propietarios.	<b>Financiamiento Publico:</b> Es el efecto de financiar, aportando el dinero necesario para una institución sufragando los gastos de una actividad u obra.	<b>Financiamiento Publico:</b> Dar apertura general de los créditos que tengan como fin la adquisición de una vivienda.	Obligación Constitucional emanada del ART. 119.	-Construcción de viviendas de interés social. -Accesibilidad a líneas de crédito y subsidios. -Cumplimiento de la norma constitucional (119 Cn.).	Con la ejecución de programas de crédito, a través de las Instituciones Estatales que desarrollan la política de vivienda para el funcionamiento del acceso a la misma, se lograra que un mayor número de familias lleguen a ser propietarios.	-Política de vivienda. -Crear y ejecutar políticas de vivienda. -F. S. V. -FONAVIPO. -Igualdad de derechos.

Hipótesis Específica	Definición Conceptual	Definición Operacional	Variable Independiente	Indicadores	Variable Dependiente	Indicadores
H2:El asegurar una vivienda adecuada en la creciente población migueleña dependerá de la implementación de una política social efectiva que venga a equilibrar el goce y disfrute de los Derechos Económicos Sociales y Culturales.	<b>Política Social:</b> Puede caracterizarse como la concepción de planes y la aplicación de medidas por el Estado, y otros organismos de eficacia publica que contribuyen a la eliminación o alivios de los antagonismos sociales e impulsan a mas del urgente remedio de angustias necesidades permanentes u ocasionales de índole general, el bienestar material y moral de la sociedad colectivamente considerada y mas en especial todavía el de los sectores de menos recursos con el propósito de fomentar el mejoramiento del nivel de vida y las aspiraciones laudable de todos, dentro de lineamientos conjunto o de gran amplitud.	<b>Política Social:</b> bienestar material y moral para que haya un pleno goce y disfrute de los derechos.	Asegurar una vivienda adecuada en la creciente población migueleña.	-Crecimiento demográfico -Vivienda digna. -Condiciones de vida. - seguridad social. -principio de progresividad	Una política social efectiva que asegure al goce de los mismos.	-Política social. -Goce equilibrado de los derechos. -Control Estatal. - Garantía de Derecho.



Hipótesis Especifica	Definición Conceptual	Definición Operacional	Variable Independiente	Indicadores	Variable Dependiente	Indicadores
H3 La violación del derecho a la vivienda se debe a la falta de aplicación de una política habitacional y una normativa tendiente a satisfacer las necesidades de toda la población.	<b>Política salvadoreña de vivienda:</b> Es un programa creador de condiciones para que los diferentes actores del sector realicen en forma coherente las acciones necesarias a fin de lograr un sector vivienda mas fortalecido.	<b>Política Salvadoreña de Vivienda:</b> Para lograr una política de vivienda es necesario que esta parta de una visión proteccionista; así como, de principios que sean la expresión de una sociedad que busque construir a diario una nación mejor en la que se fortalezca un Estado de Derecho.	La violación del derecho a la vivienda se debe a la falta de voluntad política.	-Poco acceso a líneas de crédito. -Incumplimiento Estatal. -Mínima participación ciudadana. -Fines de lucro.	Debido a la inaplicación de una política de vivienda y una normativa tendiente a satisfacer las necesidades de toda la población.	-Reforma de normativa de vivienda. -Reformular y dar orientación sectorial a la política de vivienda. -Exclusión de sectores de la población. -Incumplimiento Institucional. .

Hipótesis Específica	Definición Conceptual	Definición Operacional	Variable Independiente	Indicadores	Variable Dependiente	Indicadores
H4 Un replanteamiento de las políticas de vivienda y leyes en cuanto a la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, incidirá en que los desalojos forzosos dejen de constituir una violación al derecho humano de la vivienda digna.	<b>Seguridad jurídica:</b> la estabilidad de las instituciones y la vigencia auténtica de la ley, con el respeto y su amparo eficaz, ante desconocimiento o transgresiones, por la acción establecedora de la justicia en los supuestos negativos dentro de un cuadro que tiene engorche el Estado de Derecho.	<b>Seguridad Jurídica:</b> En la medida que se fortalezca el Estado de Derecho se garantiza la seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra.	Un replanteamiento de las políticas de viviendas y leyes en cuanto a la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra.	-Replantear la política de vivienda. -Reestructuración de normativa legal -Reorientación de la seguridad jurídica de la tenencia.	Incidirá en que los desalojos forzosos dejen de constituir una violación al derecho humano de la vivienda digna.	-Desalojo forzoso -Violación del derecho a la vivienda. -Inseguridad jurídica. -Vivienda digna.

Hipótesis Especifica	Definición Conceptual	Definición Operacional	Variable Independiente	Indicadores	Variable Dependiente	Indicadores
H5: Fortaleciendo la capacidad de gestión de los gobiernos locales en relación a la política de vivienda, se podría generar una solución a la problemática habitacional de manera más integrada.	<b>Capacidad de Gestión:</b> Orientada a favorecer la competencias de las instituciones gubernamentales involucradas en el fortalecimiento del Estado de Derecho a partir del involucramiento directo de estas instituciones en la problemática social.	<b>Capacidad de Gestión:</b> debe de surgir en al contenido de la descentralización a efecto de preparar las instituciones estatales y gobiernos municipales, para que proyecten, ejecuten y realicen de manera eficiente la ejecución directa de proyectos habitacionales.	Fortaleciendo la capacidad de gestión de los gobiernos locales en relación a la política de vivienda.	-Fortalecimiento de la capacidad de gestión. -Gobiernos locales. -Política de vivienda. - autonomía Municipal. -descentralización.	Podría generar una solución de la problemática habitacional de manera mas integrada.	-Problemática habitacional. -Integración de políticas.

### 3.2. MÉTODO.

Toda investigación requiere de la utilización de un método, entendiéndose por este, el camino o procedimiento más económico que garantiza la demostración de la hipótesis <sup>(68)</sup>

Dentro de esta generalidad de método se utilizara específicamente el método científico definiéndose por este: *“El camino que se sigue en la investigación, comprende los procedimientos empleados para descubrir las formas de existencia de los procesos del universo para desentrañar sus conexiones internas y externas para generalizar y profundizar los conocimientos y para demostrarlos rigurosamente”*. <sup>(69)</sup>

Este método servirá para obtener el conocimiento del objeto elegido, como es *“La Vivienda, un Derecho Humano Fundamental y su incidencia en la Ciudad Miguel”*, y así determinar de manera rigurosa y ordenada sus cualidades, las fases de su desarrollo, sus enlaces internos y externos, sus relaciones con otros objetos o procesos y las condiciones de su transformación práctica.

---

<sup>68</sup> Castaneda Jiménez, Método de Investigación I, Editorial Litográfica Ingramex, México. 1999, Pág. 89 y 146.

<sup>69</sup> Rojas Soriano, Raúl, Guía para Realizar Investigaciones Sociales, 16° Edición , 1995, México, Pág. 62.

### 3.3. NATURALEZA DE LA INVESTIGACIÓN.

En la investigación realizada del tema objeto de estudio *“La Vivienda un Derecho Humano Fundamental y su incidencia en la ciudad de San Miguel 1998-2003”*, para su realización se estima necesario el uso del nivel *analítico y descriptivo*. Siendo el primero fundamental en la investigación, por que se hará uso de la explicación, al igual que la interpretación, lográndose con ello, que los hechos o relaciones que establece los resultados obtenidos o nuevos conocimientos tengan el grado de exactitud y confiabilidad, también es importante señalar el nivel descriptivo, en este nivel se toma como punto de partida la observación, todo ello para que el investigador pueda observar y recoger datos mediante su propia participación, a través de los sectores que serán medibles en la comunidad migueleña.

Señalar la naturaleza de la investigación, resulta valiosa para el investigador, ya que es a través de la metodología a seguir que se llega a la comprobación del fenómeno en estudio, por que es el método que da los lineamientos para describir, observar ,explicar, analizar, precisar y así poder predecir.

### 3.4. UNIVERSO MUESTRA.

La investigación para su análisis requiere de un muestreo, ello se asemeja definiendo ciertos conceptos, como son:

#### ➤ UNIVERSO

Totalidad de elementos o fenómenos que conforman el ámbito de un estudio o investigación. Población total de la cual se toma una muestra para realizar una investigación. <sup>(70)</sup>

#### ➤ POBLACIÓN

Personas o elementos cuya situación se esta investigando <sup>(71)</sup>. Es decir, que población se refiere a la totalidad de los elementos que poseen las principales características objetos de análisis y sus valores son conocidos como parámetros

#### ➤ UNIDAD DE ANÁLISIS

Son representaciones sectoriales que forman parte del objeto de estudio. Estas constituyen un eje central en la investigación por que de ellas depende el acopio de datos.

---

<sup>70</sup> Tamayo Tamayo, Mario, Diccionario de la Investigación Científica, Editorial Limusa, Noriega, Editores, 1996, Pág.208.

<sup>71</sup> *Ibíd.* Pág.165.

### ➤ **MUESTRA**

La importancia de la muestra es la de conocer el comportamiento de las distintas variables, objetos de estudio a nivel de toda la población. La teoría de muestreo sostiene que se puede trabajar con base en muestra para tener un conocimiento de las medidas de la población. Mediante las técnicas y procedimientos descritos en las secciones siguientes se determinan los elementos que se incluirán en la muestra. Esto se puede definir como una parte de la población que contiene teóricamente las mismas características que se desean estudiar en aquellas. <sup>(72)</sup>

### ➤ **FORMULA**

Representación convencional mediante un sistema de símbolos de relaciones, procesos o estructuras cualesquiera que sean, organizado de una manera determinada. <sup>(73)</sup>

### ➤ **DATOS**

Proposición singular existencial o postulados que se acepta para el planteamiento de un problema. Enunciados confirmados por la hipótesis. <sup>(74)</sup>

Dado lo anterior y debido a la naturaleza de la investigación en estudio el universo muestra tendrá un carácter probabilístico, porque el espacio geográfico

---

<sup>72</sup> Rojas Soriano, Raúl, ob.cit. Pág.163.

<sup>73</sup> Tamayo Tamayo, Mario, ob.cit. Pág.146.

<sup>74</sup> MM Rosental y P.Fludin, Diccionario Filosófico, Pág. 195.

en el que se basará el muestreo, será la ciudad de San Miguel, en las diferentes Instituciones, que se tomaran como parámetro para el desarrollo de la investigación y dentro de éste, el muestreo estratificado, por ser este el que divide en partes a la población y en base a estas partes divididas dan una serie de subpoblación que con fines de obtener el dato mayormente se convierte en población total dependiente.

### **RESUMEN ESTADÍSTICO.**

Población = Sector formal de la ciudad de San Miguel.

Subpoblación = 10,000 Habitantes.

Muestra =  $10,000 \times 0.1 = 1,000$ .

$1,000 \times 0.1 = 200 \times 0.2 = 40$ .

La submuestra al sector será de 160 habitantes.

Sector Informal.

Población = sector informal de la ciudad de San Miguel.

Subpoblación estimada =  $5,000 \times 0.1 = 500 \times 0.2 = 100$

La submuestra a encuestar del sector informal es de 140 habitantes.

En cuanto a la entrevista no estructurada será de 12 entrevistas distribuidas entre las instituciones relacionadas con el tema objeto de estudio.



### 3.5. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN.

Es necesario establecer que lo específico del presente estudio requiere la utilización de ciertas técnicas de investigación entre las cuales se tienen:

#### 3.5.1. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN DOCUMENTAL.

Consiste en consultas a toda clase de fuentes de datos escritos, que en forma de doctrina, jurisprudencia o comentarios, ofrezcan información y puntos de vista sobre la temática en estudio, estableciendo las siguientes:

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

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

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

Ficha de trabajo: Es la ficha en la que se encuentra la información proveniente de libros, revistas, periódicos, documentos públicos y privados y cualquier testimonio. Permite también concentrar informaron que se recopila a través de técnicas como la observación directa y la entrevista.

### **3.5.2. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN DE CAMPO.**

Con esta se pretende abordar en su propio espacio y tiempo el fenómeno en cuestión, aplicándose lo siguiente:

La entrevista no estructurada; la cual, como su nombre lo indica, es sin la utilización de cuestionario dirigido; ella permite un intercambio de información, con los sujetos involucrados tales como: Fondo Social para la Vivienda, Fondo Nacional para la Vivienda Popular, La Alcaldía Municipal, Departamento de Ingeniería, Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Ministerio de Medio Ambiente, Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos, Organismos no Gubernamentales, Iglesias, Instituto Salvadoreño de Tierras Agrícolas.

La encuesta, mediante una serie de preguntas con opciones predefinidas permite extraer conclusiones y otros datos relevantes con relación a la realidad del Derecho a la Vivienda en la Ciudad de San Miguel; por lo que se encuestaran a personas que cotizan con el Fondo Social para la Vivienda;

las personas que no tienen vivienda, es decir, al sector formal e informal de la Ciudad de San Miguel.

### **3.5.3. ORGANIZACIÓN DE INSTRUMENTOS.**

La organización de instrumentos es la descripción que se hace del contenido de los instrumentos utilizados para recabar la información que se plasma en el desarrollo de la investigación y entre ellos se tienen:

El modelo de entrevista no estructurada está contiene el membrete que identifica la institución de procedencia, año, objeto de estudio y los objetivos que se persiguen, de igual forma se establece y además de ellos el nombre de la Institución donde va dirigida, nombre de la persona, el cargo que ostenta, lugar y hora donde fue contestada la entrevista y el teléfono.

Otro instrumento para obtener información es el modelo de encuesta la cual consta de requisitos formales como: membrete, año, objeto y objetivos de dicho instrumento, y por último indicaciones y el contenido de la encuesta.

# **CAPITULO IV RESULTADOS DE LA INVESTIGACION**

## 4.1. PRESENTACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS.

### 4. 1.1. RESULTADOS DE LA ENTREVISTA NO ESTRUCTURADA.

<b>Código</b>	<b>Tema Fundamental</b>	<b>F A</b>	<b>FR %</b>
01	Proceso de desarrollo del derecho a la vivienda de acuerdo a las coyunturas existentes.	8	8.33
02	Los Organismos Internacionales y la coordinación con El Estado en la promoción y ejecución del derecho a la vivienda.	9	9.38
03	Ineficiencia del Estado salvadoreño en el efectivo cumplimiento de su obligación Constitucional.	9	9.38
04	Distribución deficiente de los recursos orientados a la política de vivienda.	11	11.46
05	Reorientación de los recursos adicionales para fortalecer el derecho a la vivienda.	8	8.33
06	Coordinación Interinstitucional (instituciones Públicas y privadas ONG) para la identificación de los sectores más vulnerables.	7	7.29
07	Para proyectar las estrategias en materia de vivienda, la institución de instituciones publicas, ONG, ciudadanos empresa privada, genera un desarrollo del derecho a la vivienda.	7	7.29
08	Creación de talleres intersectoriales para fortalecer el desarrollo institucional del derecho a la vivienda	6	6.25
09	Otros	31	32.29
<b>Total</b>		96	100%

<b>código</b>	<b>Tema Fundamental</b>	<b>FR %</b>
04	Distribución deficiente de los recursos orientados a la política de vivienda.	11.46
02	Los Organismos Internacionales y la coordinación con el Estado en la promoción y ejecución del derecho a la vivienda	9.38
01	Proceso de desarrollo del derecho a la vivienda de acuerdo a las coyunturas existentes.	8.33

### **Interpretación:**

Los datos proporcionados por las entidades consultadas, permiten afirmar los procesos de desarrollo del derecho a la vivienda, como fenómenos de naturalezas cíclicas o coyunturales. Esta característica se debe a una falta de política permanente orientada, hacia el fortalecimiento y promoción del derecho a la vivienda por parte del Estado,<sup>(75)</sup> lo que ha llevado a que Organismos Internacionales se vean en la obligación de ser paliativo junto con las instituciones estatales en la promoción y ejecución de este derecho; este incumplimiento de las obligaciones por parte del Estado salvadoreño en materia de vivienda, es generado entre otros aspectos por una deficiente distribución de los recursos que se orientan a las políticas de vivienda volviendo ineficaz la norma Constitucional que garantiza el derecho a la vivienda; la problemática anterior permite señalar que ante la distribución deficiente que de los recursos estatales se hace necesario una reorientación hacia recursos adicionales,<sup>(76)</sup> para fortalecer el derecho en mención, se puede destacar como medidas encaminadas a tutelarlos más efectivamente los aspectos siguientes: Generar

---

<sup>75</sup> La afirmación sobre esta característica tiene su fundamento hecho en el marco teórico, de que el Estado solo juega un papel “pasivo, facilitador, normativo” esto significa que el Estado, se desvincula materialmente de su obligación de fortalecer y promover el Derecho a la vivienda; incluso en el diagnóstico del sector vivienda, realizado por el Viceministerio de Vivienda, en el documento política salvadoreña de vivienda, se reconoce que la problemática de vivienda parte del déficit habitacional, tanto en el ámbito nacional como regional sigue creciendo en proporción a los aumentos de los hogares; empero las soluciones habitacionales crecen a un menor ritmo” (SIC) lo subrayado es nuestro.

<sup>76</sup> Al señalar como recursos de este tipo los implementados mediante una reforma de la política fiscal orientada a catar recursos para inversión de este derecho, señalada por el Lic. Antonio Aguilar.(PDDH), otro señalamiento lo plantea la creación de un fondo económico, social orientado exclusivamente al fortalecimiento y seguridad de una vivienda digna a la población en general, tal como lo señalaron los representantes (FSV, FONAVIPO, ISTA, VMVD.) para fortalecer el derecho en mención como medida encaminada a tutelarlos más efectivamente .

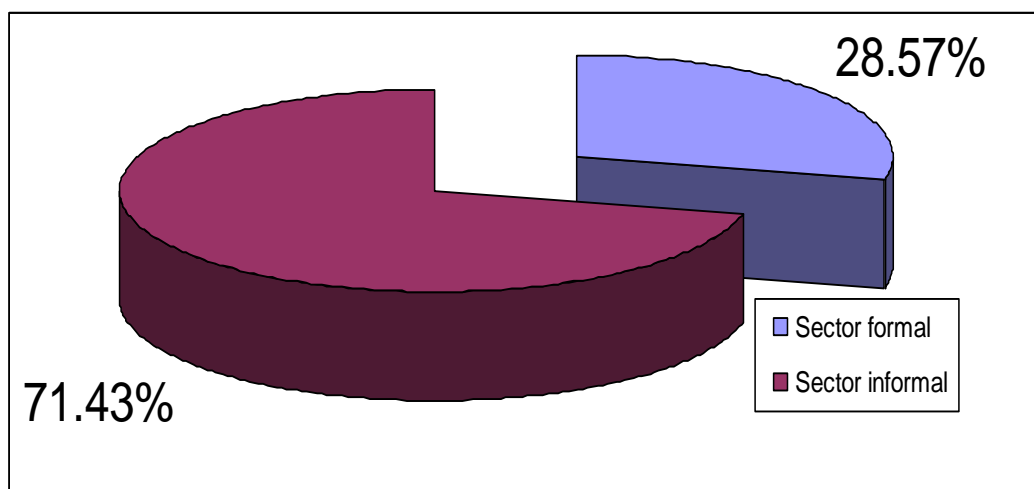
una coordinación interinstitucional que permita establecer una identificación de los sectores mas vulnerables, al igual que proyectar las estrategias y herramientas adecuadas en la garantía del derecho a la vivienda; también es de destacar, como producto del aspecto anterior, la integración entre instituciones publicas, privadas y comunidades en general y su incidencia en la realidad habitacional, orientadas hacia la vivienda como garantía fundamental, a manera de conclusión se propone la creación de talleres intersectoriales para fortalecer el rol institucional como garante de este derecho tal como lo señalaron en su oportunidad, los representantes de las diferentes Instituciones y Organismos no Gubernamentales, las cuales se mencionan: (PDDH, FSV, FONAVIPO, VMVDU, ALCALDÍA MUNICIPAL, ISTA COIDESAM, FUNDASAL, CARE, CHF, entre otros.)

#### 4.1.2. RESULTADOS DE LA ENCUESTA

Las unidades de análisis que sirvieron de apoyo al equipo de trabajo para la realización del presente capítulo fueron los del sector formal y los del sector informal que en total suman 140 unidades de análisis de la siguiente forma:

**CUADRO 1: Unidades Encuestadas**

Unidades de Análisis	FA	FR %	Total
Sector Formal	40	28.57 %	40
Sector Informal	100	71.43 %	100
Total	140	100 %	140



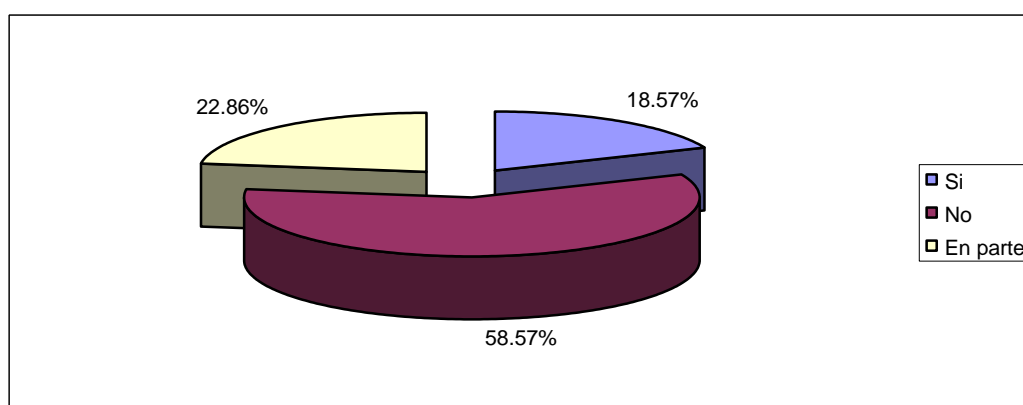


Pregunta: ¿Considera usted que el derecho a la vivienda en su regulación actual, en el artículo 119 de la constitución de la Republica cumple su cometido como, un Derecho Humano Fundamental?

### Cuadro 2

Tema: Derecho a la Vivienda como Derecho Humano Fundamental.

Pregunta	FA	FR %	Total
Sí	26	18.57 %	26
No	82	58.57 %	82
En parte	32	22.86 %	32
Total	140	100 %	140



### Interpretación

De lo dispuesto en el Art.119 de la Constitución de la República se plantea la obligación que El Estado tiene en el fomento, garantía y construcción de viviendas humanamente habitable, es decir con los servicios básicos primarios que permiten la subsistencia de la vida humana en condiciones sustentables para su desarrollo, obligación que emana precisamente de la norma constitucional antes relacionada.

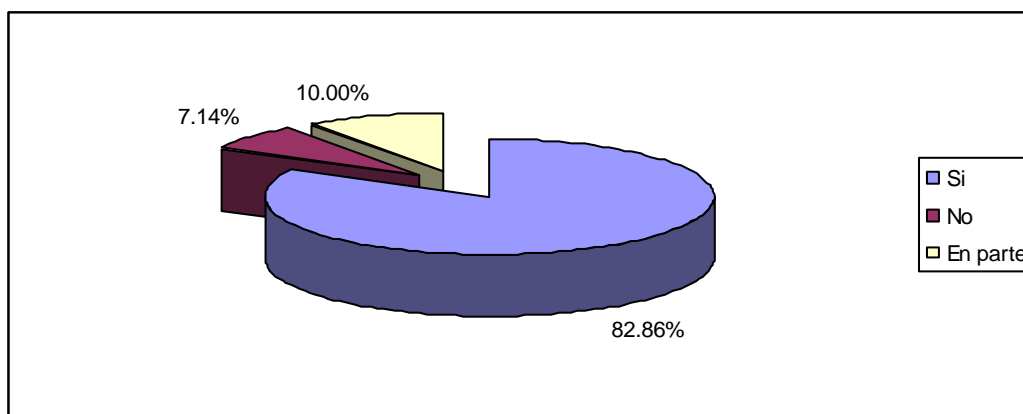
Los resultados de la muestra obtenida en relación a la forma como se ha regulado el derecho a la vivienda en el Art. 119.Cn. determinó que el 58.57% niega que el derecho a la vivienda se cumpla tal como la señala la disposición constitucional precitada en ese mismo orden, esta negación es producto de las condiciones socioeconómicas y habitacionales, en las que viven la mayoría de la población en general, entre este porcentaje se cuenta al sector informal principalmente afectado, por la falta de acceso a las líneas de créditos al no llenar los requisitos formales para ser sujetos a estos, por lo anterior se puede afirmar, que por la realidad en la que viven estos sectores y la falta de atención de estas necesidades por parte del Estado es que consideran que el derecho a la vivienda establecido en el art. 119 de la Cn. no cumple su cometido como derecho humano fundamental. Un 18.57% contestó de manera positiva, afirmando que la norma Constitucional, en materia de tutela del derecho a la vivienda cumple su función como derecho humano fundamental; la respuesta es producto de un mínimo sector de la población que tiende a ver el cumplimiento del derecho a la vivienda, desde una perspectiva cuantitativa, es decir construcción física, sin tomar en cuenta el aspecto cualitativo; constituido por las facilidades de acceso a estas, y el espacio físico suficiente para el desarrollo de una vida digna. Finalmente un 22.86% expresó que el Art. 119 C.n., tutela el derecho a la vivienda como derecho humano fundamental de forma ambigua, dejando entrever que esta parte del sector encuestada identifican un crecimiento habitacional, pero que a la vez, reconocen que es insuficiente ante el crecimiento de la población y las necesidades de vivienda que del mismo se genera.

Pregunta: ¿Considera que el derecho a la vivienda como derecho humano fundamental es garante de la dignidad de la persona humana?

### Cuadro 3

Tema: Derecho a la Vivienda como Garante de la Dignidad Humana.

Pregunta	FA	FR %	Total
Si	116	82.86%	116
No	10	7.14%	10
En parte	14	10.00%	14
Total	140	100%	140



#### Interpretación:

La falta de una vivienda adecuada, que enfrentan la mayoría de los grupos vulnerables, es decir aquellos a quienes frecuentemente, se les va deteriorando la calidad de vida ante el hecho de no contar con un lugar seguro donde habitar y en caso de contar con uno, éste adolece de los servicios básicos, como (hospitalarios, educativos entre otros) produce un deterioro de la dignidad de la persona humana. Si reconocemos que el derecho de una vivienda digna implica, que esta se reconozca como un derecho fundamental para lograr una vida adecuada, tranquila y segura; podemos afirmar, que el no reconocimiento de este derecho, puede vulnerar, en un momento determinado, otros derechos relacionados con éste, principalmente el derecho a la dignidad humana,<sup>(77)</sup>

Esta afirmación es fortalecida en su mayoría por las personas encuestadas, quienes en un 82.86% consideran el derecho a la vivienda como garante de la dignidad de la persona humana; la base de esta respuesta, está determinada por el hecho que, la mayoría de la población ha reconocido que dentro del ámbito de la vivienda se desarrollan relaciones interpersonales, como medio de identificar valores de carácter superior en el desarrollo humana a nivel familiar y social; el 7.14% de los encuestados, niega esta afirmación, considerando que el derecho a la vivienda no es garante de la dignidad humana, si no más bien una necesidad que cada ser humano tiene que cubrir; solo un 10% establece que el derecho a la vivienda como derecho humano fundamental, garantiza relativamente la dignidad de la persona humana, esta última afirmación, se fundamenta en el hecho, que no todos tienen conocimiento que la vivienda tenga un carácter de derecho fundamental.

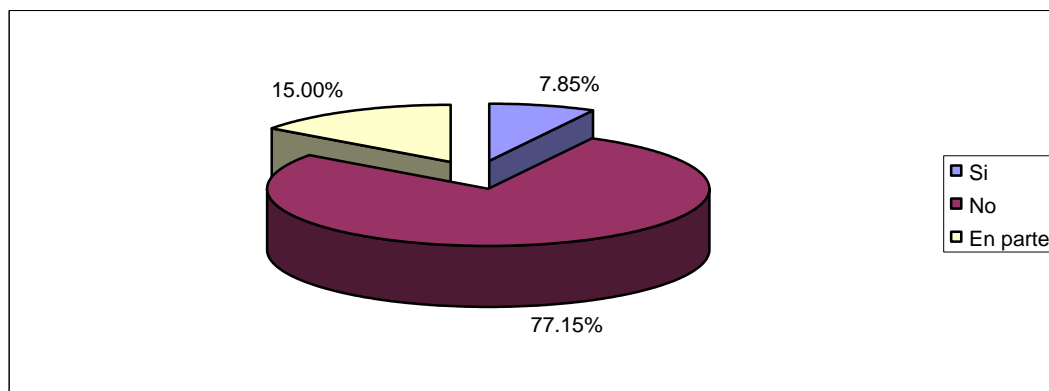
<sup>77</sup>Su violación hace peligrar el derecho a un empleo, que se torna difícil de asegurar, mantener, afecta el derecho a la salud física y mental, dificulta el derecho a la educación, y menoscaba el derecho a la integridad física, a elegir residencia, privacidad a la vida familiar, V. Abramovich, "Derechos Sociales, Introducciones de Uso" primera edición 2003, México D.F. Pág. 181.

Pregunta: A su juicio, ¿El Estado emplea al máximo sus recursos para disminuir el déficit habitacional?

#### Cuadro 4

Tema: Déficit Habitacional

Pregunta	FA	FR %	Total
Si	11	7.85%	11
No	108	77.15%	108
En parte	21	15.00%	21
Total	140	100%	140



#### Interpretación:

En El Salvador, el déficit habitacional es uno de los graves problemas que afecta a la población de bajos y medios recursos económicos y, en manera superior, a los que están en situación de pobreza extrema; plantear una posible solución a este problema, es ir más allá de un simple aspecto de información estadística, e identificarlo y no reflejarlo mediante medidas o acciones directas tendientes a paliar la problemática habitacional; sin embargo es necesario hacer alusión a ello, y señalar que este problema se trata coyunturalmente y no estructuralmente por parte del gobierno anterior.

En el presente estudio se tomaron como base de datos los proporcionados durante el año de 1999, y puntualizados en el marco teórico de esta investigación (ver mt. infra. Págs. 119); según los cuales, existía un déficit de 41,982 viviendas,<sup>(78)</sup> cifra que sufrió grandes modificaciones por los movimientos telúricos ocurridos en los meses de enero y febrero de 2001 en el país, periodos en los que, hasta esa fecha, no se contaban cifras oficiales del déficit habitacional, comprendiendo hasta los años 2000 al 2003.

De acuerdo a los resultados procesados por el grupo, un 77.15% estima que el Estado no emplea al máximo los recursos físicos y materiales de que dispone para disminuir el déficit habitacional existente, esta afirmación se fundamenta en el hecho que el Estado no ha realizado las acciones debidas en el área habitacional, al no ejecutar proyectos destinados a los sectores mas necesitados de que se materialice este derecho; en otro sentido, un 7.85% estiman que sí los emplea al máximo, debido al desarrollo urbanístico y al crecimiento económico generado en la ciudad de San Miguel, partiendo desde una perspectiva eminentemente estético urbanística; y un 15% estima que la utilización de los recursos por parte del Estado es mínima, por la mala distribución que se hace de éstos, para el goce y disfrute del derecho a la vivienda.

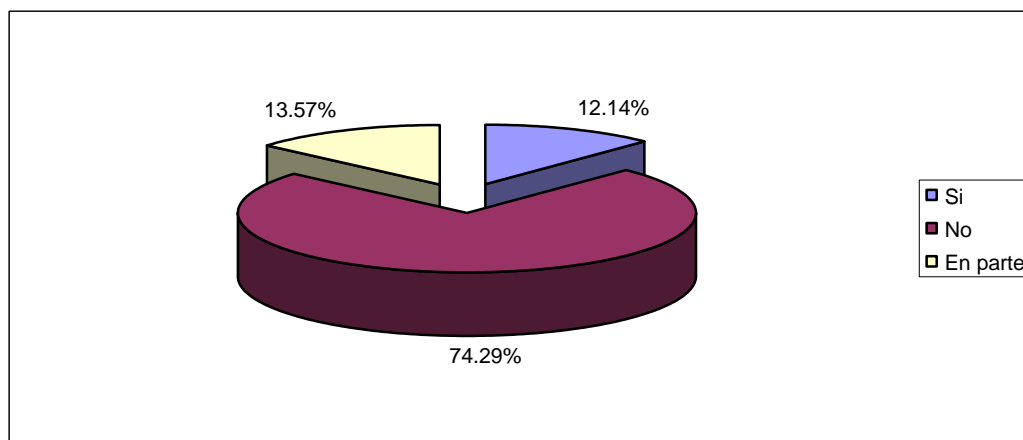
<sup>78</sup> FESPAD, Revista Derechos Económicos, Sociales y Culturales, diciembre, 2003.

Pregunta: Desde su punto de vista ¿Cree que El Estado aplica las políticas de vivienda en beneficio de del sector que habita en zonas marginales?

**Cuadro: 5**

Tema: Política de Vivienda.

Pregunta	FA	FR %	Total
Si	17	12.14%	17
No	104	74.29%	104
En parte	19	13.57%	19
Total	140	100%	140



**Interpretación:**

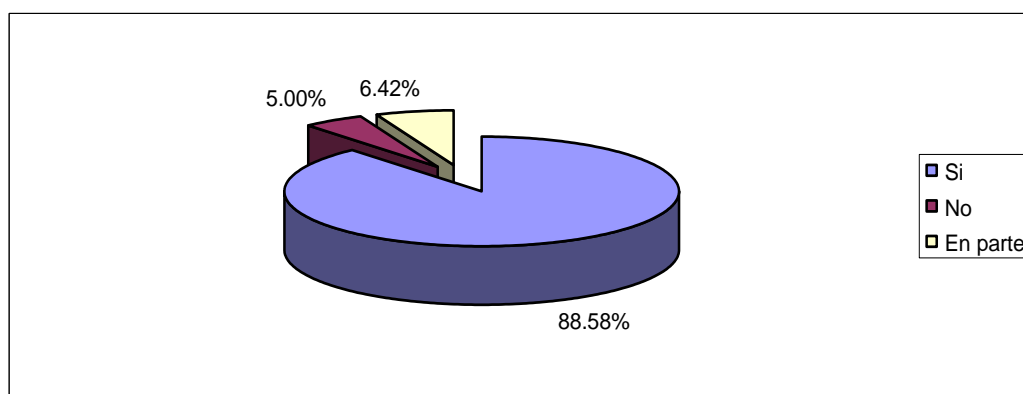
Desde un punto de vista formal se detecta, que a nivel gubernamental existe una política de vivienda; sin embargo, desde una perspectiva real, la ejecución de la misma, adolece de deficiencias para su materialización, ya que ésta, obedece más a lineamientos de tipo económico financiero y no a la promoción y garantía de los derechos fundamentales, en vista que la orientación de la política de vivienda, se rige por necesidades del mercado y no por las necesidades sociales que padecen grandes sectores de la población. En ese sentido es posible detectar, la falta de líneas estratégicas para ejecutar una verdadera política nacional de vivienda. Esta situación se corrobora desde un punto de vista teórico, (ver m.t. infra, pág. 99) y práctico, en este último caso, el sondeo realizado determinó que un 74.29% cree que el Estado, no aplica las políticas de vivienda en beneficio de las personas que habitan en zonas marginales, de hecho, la mayoría de la población encuestada, tiene conocimiento acerca de los asentamientos humanos ubicados en propiedades públicas (FENADESAL) y privadas no utilizadas; esta realidad (asentamientos humanos), corrobora la falta de una política hacia estos sectores sociales, ya que las medidas estatales se orientan mas a los desalojos violentos de comunidades enteras, que a la atención del problema mediante la promoción del derecho a la vivienda digna; un 12.14% considera que El Estado, sí aplica políticas de esta naturaleza; en cambio un 13.57% cree que esta aplicación es parcial; las dos últimas respuestas, son influidas por el desconocimiento sobre la promoción y tutela del derecho a la vivienda y la ejecución concreta de estas políticas a favor de los más necesitados.

Pregunta: ¿Considera que al disminuir el déficit habitacional se elevaría la calidad de vida de las personas que habitan en las zonas marginales de la ciudad de San Miguel?

**Cuadro: 6**

Tema: "Calidad de Vida de los Habitantes en Zonas Marginales"

Pregunta	FA	FR.	Total
Sí	124	88.58%	124
No	7	5.00%	7
En parte	9	6.42%	9
Total	140	100%	140



**Interpretación:**

La calidad de vida del ser humano está determinada por diferentes factores,<sup>(79)</sup> y se ven afectadas por otras de distinta naturaleza.<sup>(80)</sup> Partiendo de ese criterio, el muestreo determinó que un 88.58%, considera que al disminuir el déficit habitacional, se elevaría la calidad de vida de las personas, que habitan en zonas marginales, esto se fundamenta, en el reconocimiento que tiene la vivienda en el desarrollo del ser humano; un 5% estimó que este déficit habitacional no influye en la elevación de la calidad de vida de las personas que habitan en estas zona marginales, y un 6.42%, considera que si hay una disminución pero relativa, ya que hay otras causas que contribuyen con este déficit; las respuestas de los dos porcentajes anteriores contiene un alto grado de subjetividad, al no reconocer que la vivienda es un derecho humano fundamental de la vida de la persona, y es precisamente, el reconocimiento de este hecho el que ha generado la necesidad de que la vivienda tenga una tutela jurídica especial.

<sup>79</sup> los más importantes han sido reconocidos en el art. 11 párrafo 1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales Y Culturales en el que se manifiesta: "que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia." Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos, "Folleto Informativo sobre los Derechos Humanos," Numero 16, Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. New. York, Pág. 19..

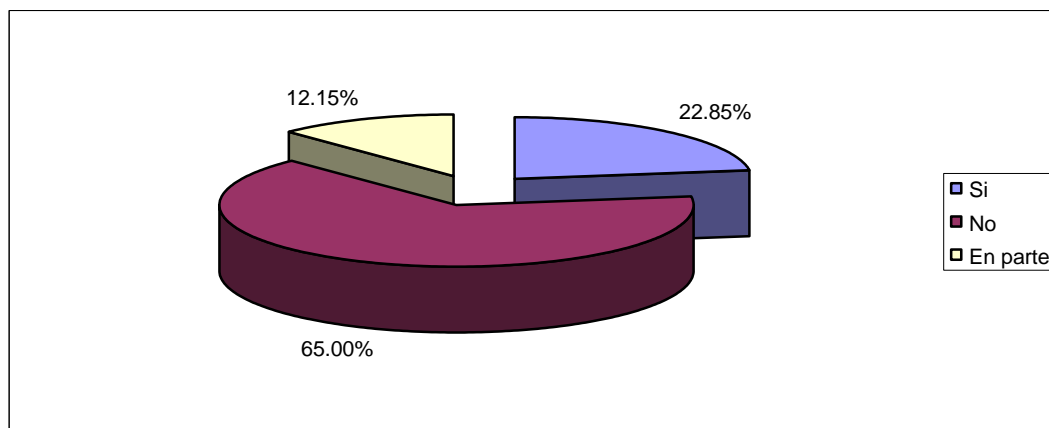
<sup>80</sup> siendo una de las principales, la falta de una vivienda digna; ésta representa un factor indispensable para el desarrollo humano, y cuando hay una carencia de este derecho o se promueve de manera inadecuada e insegura, amenaza la calidad de vida de los individuos, atentando directamente contra la alimentación, el vestido y una desmejora de condiciones. Esto se debe, a que los Estados no cumplen con su obligación de garantizar este derecho, propiciando, una de las causas principales para su violación.

¿Sabe usted si existe una política de vivienda definida por parte del gobierno, tendiente a satisfacer las necesidades relacionadas con este derecho?

**Cuadro: 7**

Tema: Necesidades Básicas relacionadas al Derecho a la vivienda

Pregunta	FA	FR %	Total
Si	32	22.85 %	32
No	91	65.00 %	91
En parte	17	12.15%	17
Total	140	100%	140



**Interpretación:**

Una política integral de vivienda implica, no solo la construcción de estructuras físicas, sino también la dotación de otros recursos, que permiten satisfacer las necesidades relacionadas con este derecho, como lo son los servicios básicos (ver Observación General Número 4 sobre el derecho a una vivienda adecuada. Anexo Número 2), pues constituyen un factor importante para establecer una forma de vida regulada al interior de ese espacio físico que constituye la vivienda y los servicios básicos como agua potable, energía eléctrica, aguas servidas y accesibilidad a servicios de salud y educación.

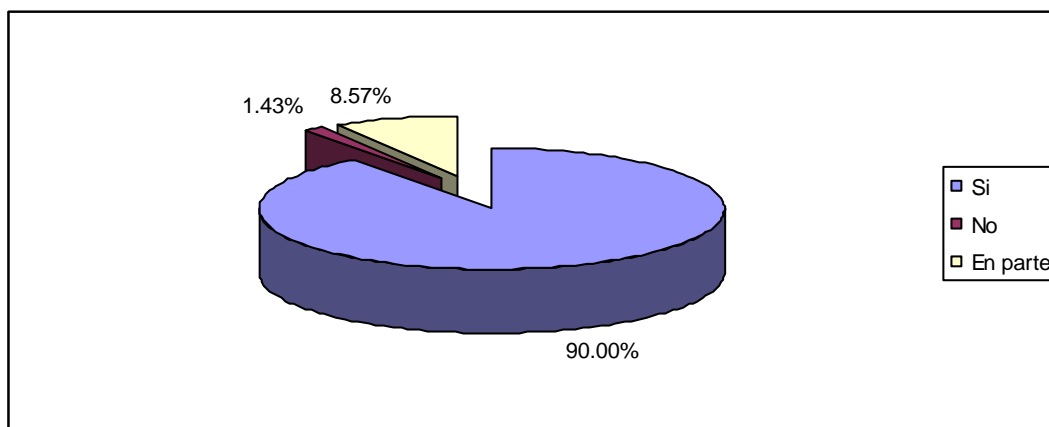
En este caso, los resultados que se muestran en la gráfica, confirman que un 65% de la población migueléna, desconoce las políticas de vivienda definidas por el gobierno y orientados a la satisfacción de necesidades básicas relacionadas con el derecho a la vivienda; esta afirmación se basa, en la percepción popular, de que el Estado atiende las necesidades de vivienda, exclusivamente a sectores sociales con cierta capacidad económica necesaria, para ser sujetos de crédito; un 22.85% estima conocer la existencia de políticas de esta naturaleza sin especificarlas; y un 12.15% establece que tiene nociones generales sobre este tema, estos últimos resultados, conocen sobre la existencia de la política de vivienda, pero desconocen las líneas estratégicas(ver, M.T. infra, Pág. 99), que incluye esta política.

Pregunta: ¿Cree usted que los Organismos Internacionales deberían jugar un papel más relevante en cuanto a la promoción del derecho a la vivienda?

**Cuadro: 8**

Tema: El rol de los Organismos Internacionales en la Promoción del Derecho a la Vivienda.

Pregunta	FA	FR %	Total
Si	126	90.00%	126
No	2	1.43%	2
En parte	12	8.57%	12
Total	140	100%	140



**Interpretación:**

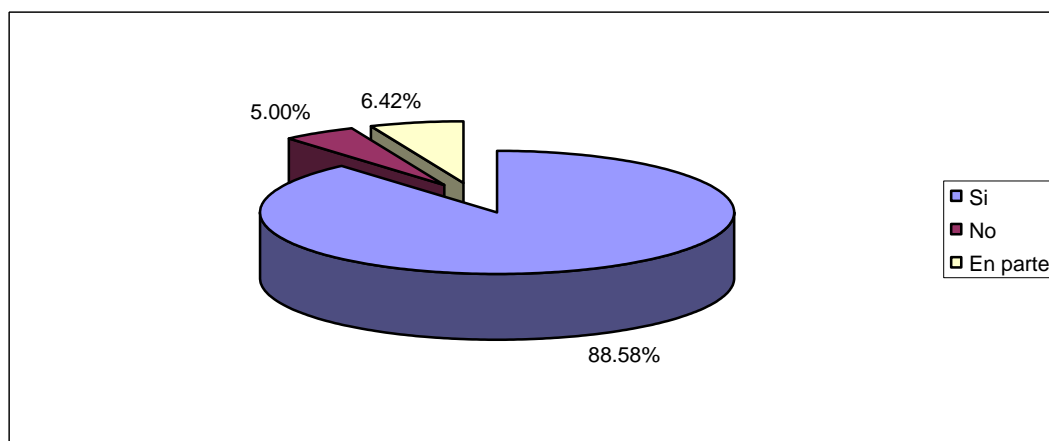
La promoción y garantía del derecho a la vivienda ha sido gradualmente promovido por organismos internacionales, como: CHF, CARE, TECHO PARA UN HERMANO, LA COMUNIDAD ANDALUCIA, entre otros; los que han tenido en algunos momentos, un rol más protagónico que el mismo Estado, a quien le corresponde la tutela de manera total; ante esta desvinculación del estado de su obligación, en el efectivo cumplimiento de este derecho, los Organismos Internacionales, han proporcionado mayores facilidades de adquisición de viviendas, a sectores populares; pero al contrastarse con la realidad, el estudio demuestra que los Organismos Internacionales, tienen un rol más protagónico que el mismo Estado, en la promoción de este derecho; en ese sentido un 90% de los encuestados, cree que los organismos internacionales deben jugar un papel más relevante en la promoción del derecho a la vivienda; esta afirmación se orienta, debido a que el Estado como garante de este derecho no cumple la obligación adquirida en el Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; en oposición a lo anterior, solo un 1.43% no creen que los organismos internacionales juegan un papel protagónico, y un 8.57% considera que la participación de estos organismos debe de ser en menor grado; uno porque algunos consideran que demasiado involucramiento por parte de estos organismos, conlleva a ser dependientes de los mismos a escala internacional y otros, la causa más objetiva, por desconocer la labor real que estas entidades tienen en nuestra realidad social.

Pregunta: A su juicio ¿cree que al disminuir el déficit habitacional se disminuyen la practica de los desalojos forzosos?

**Cuadro: 9**

Tema: Practica de los desalojos forzosos.

Pregunta	FA	FR	Total
Si	124	88.58%	124
No	7	5.00 %	7
En parte	9	6.42 %	9
Total	140	100%	140



**Interpretación:**

El derecho a una vivienda digna, es un elemento primordial para el desarrollo integral de la persona humana y debe ir acompañado de un conjunto de condiciones que le permitan al hombre gozar de una existencia digna. En ese sentido, no es suficiente solo contar con un techo donde vivir sino también, que ese lugar posea los servicios básicos necesarios. En el Salvador, la pobreza es un factor que impide que grandes sectores sociales puedan acceder a una vivienda digna, obligando a muchas familias, asentarse y levantarse en terrenos y propiedades privadas lo que genera el temor de ser desalojados.

Esta situación produce una confrontación entre el derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad y, muchas veces, en el proceso de restitución del ultimo derecho mencionado, al ser promovido como un derecho absoluto, se justifica y autoriza la práctica de desalojos forzosos, con el único objetivo de restituir el derecho a la propiedad, ignorando totalmente el derecho a la vivienda.

El presente estudio refleja que el 88.58% de personas encuestadas consideran que la práctica de los desalojos forzosos, constituye una violación al derecho a la vivienda, al ser esto, reflejo de una realidad cotidiana en la que, familias completas son expulsadas de viviendas provisionales, con el objeto de reorientar el uso de dichas propiedades con fines agropecuarios, industriales o comerciales, ante la actitud pasiva del Estado frente a este fenómeno social; un 7% consideró, que no existe violación a este derecho y el 9% restante señaló, la existencia de otros factores que llevan a la práctica de esta medida, la falta de conocimiento sobre la naturaleza de los derechos humanos, lleva a la sociedad a un estado de insensibilidad social, en la que se llegan a aceptar, actitudes o acciones de naturaleza eminentemente utilitarista.

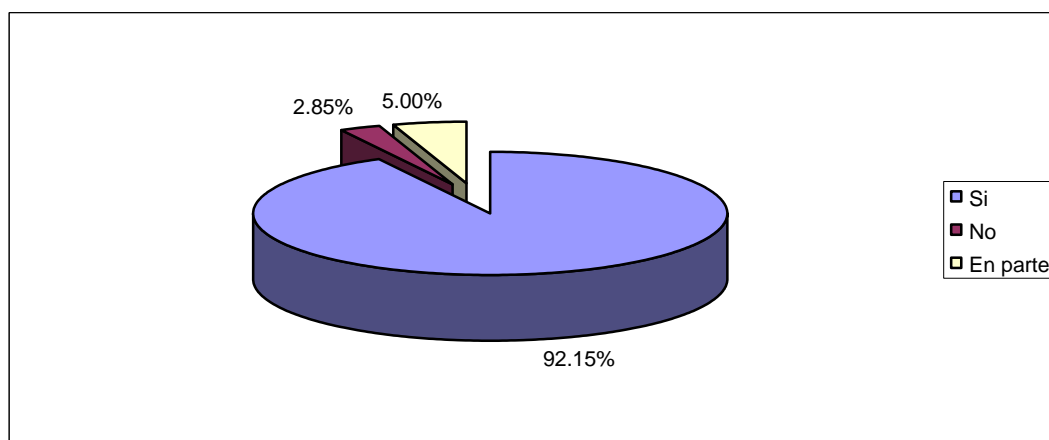


Pregunta: ¿Considera que la práctica de los desalojos forzosos es una violación al derecho a la vivienda, y aún más, a la dignidad de la persona?

### Cuadro 10

Tema: Los Desalojos Forzosos como una Violación al Derecho a la Vivienda.

Pregunta	FA	FR %	Total
Si	129	92.15%	129
No	4	2.85%	4
En parte	7	5.00%	7
Total	140	100%	140



#### Interpretación:

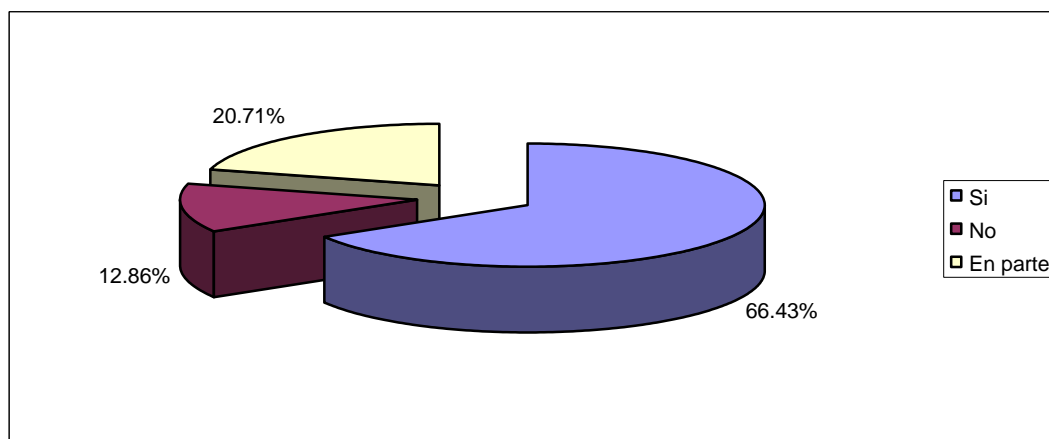
La estructura de la tenencia de la tierra en El Salvador, ha generado en el transcurso de su historia política, contradicciones entre el derecho a la propiedad privada y el derecho a la vivienda, lo que ha obligado a grandes sectores populares a ubicarse en áreas públicas y privadas, ante la omisión de el Estado con la obligación Constitucional de cumplir con el derecho a la vivienda; esta omisión es fuente inmediata de los procesos de desalojos forzosos y, como consecuencia, la violación del derecho a la vivienda y el de la dignidad de la persona humana, violación que puede ser atribuible al Estado, ya que, como se señaló en el marco teórico, (ver MT infra. Págs. 65) el desalojo forzoso, consiste en despojar a las personas de su casa contra su voluntad, de un modo atribuible directa o indirectamente al Estado; en ese sentido el 92.15% de los encuestados, consideran que los desalojos forzosos, constituyen una violación al derecho a la vivienda y con mayor énfasis a la dignidad de la persona; un 5% estima, que este tipo de acciones puede llegar a violentar el derecho a la vivienda y el de la dignidad humana; y un 2.85% estiman que no existe violación a este derecho, por considerar que las causas que lo afectan son variadas.

Pregunta: ¿Considera adecuado, que los gobiernos locales, tengan una cobertura mayor que el Estado central en el cumplimiento de la política de vivienda, para la tutela de este derecho?

**Cuadro: 11**

Tema: Papel de los Gobiernos Locales en la Política de Vivienda

Pregunta	FA	FR %	Total
Si	93	66.43%	93
No	18	12.86%	18
En parte	29	20.71%	29
Total	140	100%	140



**Interpretación:**

Desde una perspectiva legal los gobiernos locales, tienen la obligación de promover y financiar programas de vivienda,<sup>(81)</sup> en ese sentido, la cobertura, de estas entidades públicas, es de coordinación con el Estado central, en la ejecución de la política nacional de vivienda, para la tutela de ese mismo derecho; lográndose con ello una cobertura total para el efectivo cumplimiento del mismo (derecho a la vivienda), ya que son los gobiernos locales, los que pueden identificar sectorial y territorialmente los problemas que se puedan presentar en la ejecución de la política nacional de vivienda.

De acuerdo a los resultados, obtenidos, un 66.43% consideran adecuado que los gobiernos municipales tengan mayor cobertura en el efectivo cumplimiento de las políticas de vivienda, al ser estos uno de los principales actores de la ejecución de la política de vivienda y el ordenamiento territorial; un 12.86% contestó en forma negativa, debido a que consideran que la obligación de cumplir este derecho es estatal y no local un 20.7% establece que dicha cobertura debe ser compartida.

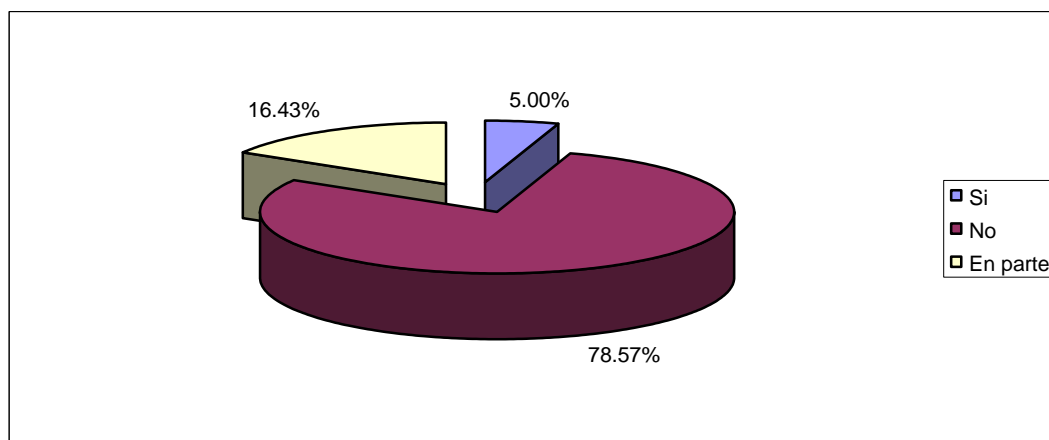
<sup>81</sup> Código Municipal, Art. 4 numeral 26, editorial Jurídica salvadoreña, 10ª edición, enero de 2003.

Pregunta: ¿ Considera usted que las Instituciones del Fondo Social Para la Vivienda Popular y Fondo Nacional para la Vivienda Popular, cumplen con la función para la que fueron creadas de establecer programas para todos los sectores sociales y estos puedan acceder a una vivienda adecuada.?

### Cuadro 12

Tema: Instituciones Públicas en Función Social.

Pregunta	FA	FR %	Total
Si	7	5.00%	7
No	110	78.57%	110
En parte	23	16.43%	23
Total	140	100%	140



#### Interpretación:

La función social que realizan las instituciones (FSV- FONAVIPO) emana de lo establecido del Art. 119 C.n. al declarar la construcción de viviendas como de interés social; esta declaratoria, viene a constituir el fin principal de estas instituciones, debido a que nacen para facilitar a las familias salvadoreñas de mas 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 y proporcionar los medios adecuados para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras. <sup>(82)</sup>

Pero de acuerdo a los resultados obtenidos, hay un contraste entre teoría y practica, ya que un 78.57% opinan que tanto el FSV y FONAVIPO, no cumplen con la función social para la que fueron creadas por lo que se dificulta el acceso a una vivienda adecuada, debido a que son estas instituciones las que establecen los requisitos para acceder a una vivienda y en ningún momento se valora la necesidad de los sectores con ingresos económicos mínimos y el sector informal; sin embargo un 5% cree que las instituciones estatales mencionadas, cumplen a cabalidad sus funciones; en cambio el restante señala que dicho cumplimiento es realizado a medias.

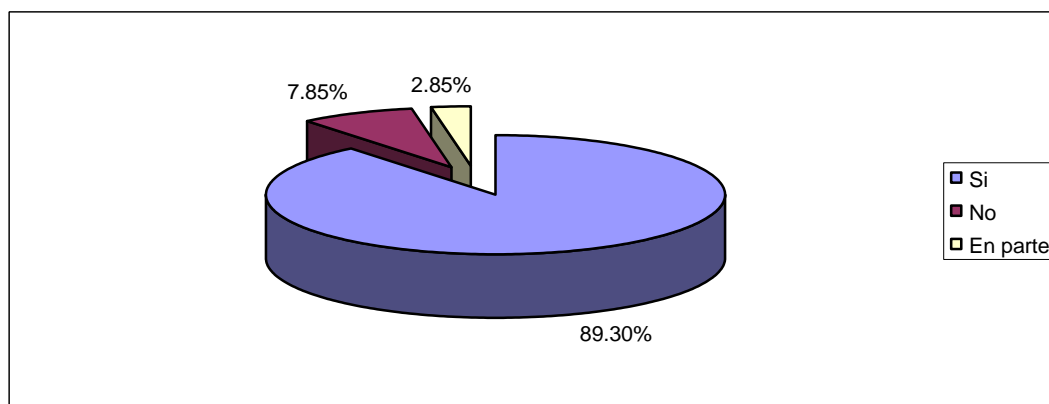
<sup>82</sup> Art. 2 de la Ley de FONAVIPO y Art. 3 del FSV

Pregunta: ¿Considera usted que el acceso a una vivienda digna, tiene una orientación eminentemente económica que limita el acceso a este derecho a los sectores populares?

**Cuadro: 13**

Tema: Desventajas que Genera la Orientación Económica en el Acceso al Derecho a la Vivienda?

Pregunta	FA	FR %	Total
Si	125	89.30%	125
No	11	7.85%	11
En parte	4	2.85%	4
Total	140	100%	140



**Interpretación:**

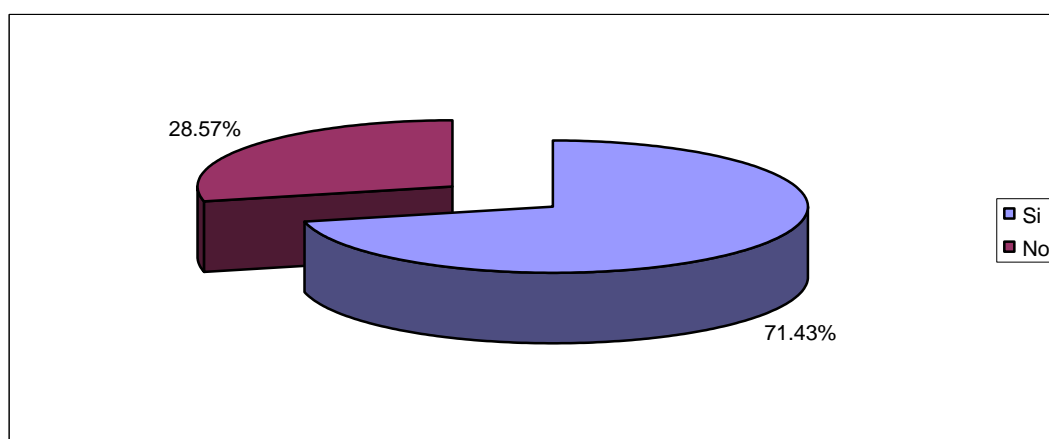
La vivienda es una necesidad humana fundamental, y la carencia de esta priva al ser humano de vivir con dignidad, en ese sentido no puede ser dependiente de los recursos económicos de una familia o de un individuo, por lo tanto la capacidad económica del adquirente no debe limitar el acceso a la misma, si no más bien, debe sujetarse a la necesidad que a éste se le presente, considerando entonces que la obligación estatal de facilitar los medios necesarios para acceder a una vivienda, no deben ceder ante las reglas del mercado económico en menoscabo del interés social; de hecho un 89.30% de los ciudadanos encuestados consideran que la orientación eminentemente económica que tiene el acceso a una vivienda digna en la actualidad, es dependiente de la capacidad económica de los adquirentes, por lo tanto el acceso a la vivienda digna, es una limitante para los sectores populares; un 7.85% no le dan esta consideración; y un 2.85% consideran que la orientación eminentemente económica influye relativamente al derecho a la vivienda, los dos últimos porcentajes revelan que las causas para acceder a una vivienda no se limita específicamente al factor económico.

Pregunta: ¿Que entiende por derecho a la vivienda?

**Cuadro: 14**

Tema: El Derecho de todo ser Humano, de poder Accesar a una Vivienda Digna

Código	Tema Fundamental	FA	FR %
13	El derecho de todo ser humano, de poder acceder a una vivienda digna, que cuente con los servicios básicos, para poder desarrollarse integralmente.	100	71.43
	Otros	40	28.57
Total		140	100%



**Interpretación:**

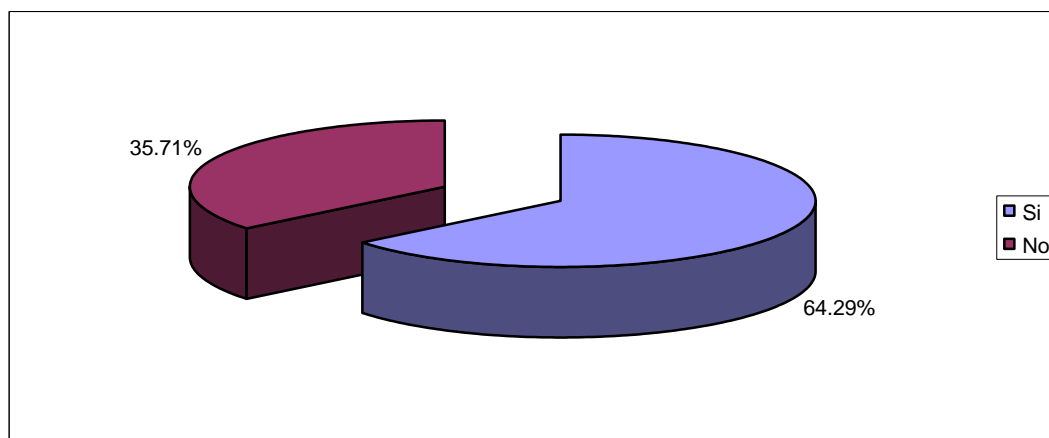
En una vivienda digna se deben tomar en cuenta ciertos factores, tal como lo ha establecido el Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales, a través de la Observación General N<sup>o</sup> 4 sobre el derecho a una vivienda adecuada: seguridad jurídica de la tenencia, la disponibilidad de los servicios básicos (agua, energía eléctrica, servicios sanitarios, entre otros), tipo de materiales utilizados en la construcción, facilidades y acceso al inmueble y la habitabilidad de la vivienda, al igual que el comité, el Pacto Internacional de los Derecho Económicos, Sociales y Culturales establece: la obligación de los Estados de otorgar debida prioridad a los grupos sociales que viven en condiciones desfavorables, y para ello deben adoptar una estrategia nacional de vivienda que defina los objetivos para el desarrollo de la vivienda; de los resultado obtenidos sobre lo que se entiende del derecho a la vivienda, un 71.43% coinciden con lo planteado el la Observación General, es decir, que si bien no se maneja un concepto desde una perspectiva jurídica, su comprensión común determina el conocimiento de los elementos que conforman este derecho; un 28.57 % no establece una definición acertada del derecho a la vivienda, esto debido a que no tienen un conocimiento claro de lo que es una vivienda adecuada.

Pregunta: ¿A su juicio establezca algunas alternativas de solución a la problemática de viviendas inadecuadas existentes en las zonas marginales de la ciudad de San Miguel?

**Cuadro: 15**

Tema; Coordinación Sectorial

Código	Tema Fundamental	FA	FR %
14	Coordinación Sectorial en cuanto a promoción y ejecución de viviendas. -Cobertura a sectores populares. Generar empleos y que las tasas de intereses para la vivienda sean accesibles.	90	64.29
	Otros	50	35.71
Total		140	100%



**Interpretación:**

En relación al análisis e interpretación de los resultados obtenidos en lo referente a la interrogante que se formuló, con el objetivo de conocer las alternativas de solución a la problemática habitacional, por parte de la población de la ciudad de San Miguel, se ha obtenido la muestra siguiente: un 64.29 % de los encuestados consideran que debe haber una coordinación sectorial en la promoción y ejecución de este derecho, con el fin de cumplir dicho mandato constitucional que se establece en el art. 119, así como brindar una mayor cobertura al sector popular estableciendo tasas de intereses bajos, por otro lado manifestaron la creación de fuentes de trabajo de acuerdo a un salario justo, el 35.75%, no reflejo mayores alternativas de solución a la problemática antes planteada, quizás debido a que estas personas no tienen un conocimiento acertado del derecho que les asiste (derecho a la vivienda), por lo que consideraron que era el Estado el obligado a establecer medidas alternas de solución a la problemática existente.

## **4.2. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.**

### **4.2.1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.**

#### **ENUNCIADO GENERAL I**

***¿Cuál es la agenda del Estado salvadoreño, en el efectivo cumplimiento del derecho a la vivienda como un derecho fundamental?***

La información recolectada a través de las operaciones de campo y bibliográfica constituyen la base del presente capítulo, el cual parte del análisis general de los enunciados de la investigación.

El primer enunciado se orienta a la determinación, si el Estado salvadoreño cumple su función de garante, en lo que respecta a los derechos fundamentales y específicamente con el derecho a la vivienda.

Los resultados de la investigación indican que desde una perspectiva formal existen líneas estratégicas orientadas al sector vivienda y estas son tomadas desde la perspectiva gubernamental como políticas específicas en esa materia; sin embargo, el programa de gobierno de 1999 al 2004, si bien estableció acciones orientadas al sector vivienda, ninguna de las tres líneas estratégicas ni sus acciones de trabajo, (ver MT.Infra. Pág. 99) generan la promoción y tutela del derecho a la vivienda.

## ENUNCIADO GENERAL II

### ***¿De que manera el derecho a la vivienda tiene una efectiva aplicabilidad por parte del Estado en la Ciudad de San Miguel?***

El enunciado general número dos, parte de la premisa de la efectiva aplicación o tutela del derecho a la vivienda en la ciudad de San Miguel; en este es necesario retomar el análisis del enunciado anterior, ya que se acreditó en este, la falta de una política orientada a la protección del derecho a la vivienda. Esto ha generado que las políticas estatales tengan un carácter excluyente de algunos sectores e incluso de algunas regiones del país, de hecho, no existe para San Miguel ni para ninguna otra ciudad del oriente del país un plan alternativo o política específica orientada a garantizar este derecho desde la perspectiva de la accesibilidad a una vivienda. (Ver MT infra, pág. 99) aunque existe un Plan de Desarrollo Urbano para la Ciudad de San Miguel (PLAMADUR) este desarrolla algunos aspectos orientados con la vivienda, y esta orientación es desde un punto de vista estético, territorial y no con fines de garantizar este derecho, ni mucho menos, pretende aportar soluciones a la problemática habitacional de ciudad de San Miguel



## ENUNCIADO ESPECIFICO I

**¿De que forman intervienen los Organismos Internacionales en la promoción y garantía del derecho a la vivienda, en la ciudad migueleña?**

Las Organizaciones Internacionales (CHF, CARE, TECHO PARA UN HERMANO, HABITAT INTERNACIONAL, entre otras), tienen un rol altamente positivo a nivel nacional e internacional, en la promoción de los derechos humanos en su contexto general. En el caso específico de la ciudad de San Miguel, en lo que respecta al derecho a la vivienda, la orientación de estos organismos internacionales ha estado dirigida en esta materia, más al área rural que al área urbana. Ejemplo de ello son los proyectos desarrollados por estos, en el Cantón San Antonio Silva; La construcción de viviendas, por la Junta de la Comunidad Andalucía del Reino de España; esta misma Junta propicio la construcción de viviendas en el Cantón el Cuco de esta jurisdicción, dotándolas, además de los servicios básicos que estas requieren. Según información obtenida en las presentes entrevistas de la investigación, determinaron que no hay un control de cuantos Organismos Internacionales trabajan en el área urbana de San Miguel, pese a que manifestaron tener conocimiento de estos organismos. (Ver entrevista del código 02 Pág. 3 capítulo IV)

## ENUNCIADO ESPECIFICO II

***¿Qué políticas promueve el Estado, y hasta que punto estas son efectivas para la protección del derecho a la vivienda?***

Como señalamos al desarrollar las líneas estratégicas del Plan de Gobierno del periodo comprendido en los años 1999 al 2004, (ver MT. Infra. Pág. 99) no se logran identificar elementos de carácter jurídicos, sociológicos o económicos para la tutela del derecho a la vivienda; ya que las líneas estratégicas básicas orientadas en esta materia parten de un olvido institucional de cumplir dicho mandato constitucional de garantizar este derecho, y así tenemos que, los parámetros generados en las líneas estratégicas del Programa de Gobierno, con respecto al derecho a la vivienda antes aludido, decanta su obligación institucional a terceros intervinientes; al señalar que a estos les corresponde junto al Gobierno Armonizar los intereses de todos los involucrados, promover la discriminación del costo de la vivienda impulsando nuevos mecanismos financiero que permitan un acceso general de la vivienda para la población. (Ver MT. Infra. Pág. 119).

## ENUNCIADO ESPECIFICO III

***¿Cuál es la incidencia que tiene el derecho a la vivienda de los demás derechos Económicos, Sociales, y culturales?***

La incidencia del derecho a la vivienda con los demás derechos Económicos, Sociales y Culturales desde la perspectiva de la indivisibilidad e

interdependencia de los Derechos Humanos. La resolución 32/130 de la Asamblea General de Naciones Unidas del mes de diciembre de 1977, estableció: *“Todos los Derechos Humanos y Libertades Fundamentales son indivisibles e interdependientes; deberá presentarse la misma atención y urgente consideración a la aplicación, la promoción y la protección tanto de los Derechos Civiles y Políticos como los Derechos Económicos, Sociales y Culturales”*. Significando la interdependencia la dependencia reciproca de un derecho con otro, viendo esta interdependencia y análisis de la promoción y tutela de los Derechos Humanos. Esta característica permite acreditar que no puede existir un Derecho Humano a expensas de otro, ya que de presentarse una falta de integralidad, se alteraría la estructura orgánica de los Derechos Humanos, así mismo, se plasma en la investigación la interdependencia del derecho a la vivienda con los derechos económicos, sociales y culturales.(ver MT. Infra. Pág. 48).

#### **4.2.2. LOGROS DE OBJETIVOS**

##### ***OBJETIVO DE LA INVESTIGACIÓN***

El objetivo del presente capítulo es determinar el alcance de efectividad que se logro en la presente investigación.

## **OBJETIVO GENERAL I**

**Analizar cual es la agenda del estado salvadoreño en el cumplimiento y garantía del derecho a la vivienda como un derecho humano fundamental.**

Previo a delimitar el contenido del objetivo número uno, es necesario plantear las interrogantes, que sirvieron de base para la formulación de este objetivo, para el caso ¿Como el Estado salvadoreño garantiza el derecho a la vivienda? ¿Qué medios esta utilizando para disminuir la problemática habitacional existente? Las respuestas a estos cuestionamientos planteadas en el marco teórico fueron alcanzadas al analizar el Plan de Gobierno de los años 1999 al 2004, en el ejercicio del Presidente Francisco Flores Pérez; (ver MT. Infra. Pág. 99); así como los sondeos (entrevistas Y encuestas) realizados en esta investigación, la cual demostró que en la agenda del Estado salvadoreño no existe un régimen material que garantice el cumplimiento y ejecución del derecho a la vivienda. Esta afirmación tiene su base en el hecho de que si bien existen herramientas legales para poner en marcha un régimen de tutela del derecho a la vivienda, este cede a directrices de naturaleza eminentemente económicas, cuando analizo lo dispuesto en el Programa de Gobierno, específicamente en lo concerniente al punto tres (3.3) titulado “Acceso Efectivo a Servicios Básicos”, se identificaron tres líneas estratégicas (ver MT. Infra. Pág. 99) relacionadas con la vivienda en sentido general, y en las cuales, el

Gobierno se desentiende de la obligación constitucional emanado del art. 119 de la Constitución de la República, ya que, se parte del hecho de que el impulso de la política nacional de vivienda surge de la armonización de intereses “de todos los involucrados,” ( ver MT. Infra. Pág.123) quienes ni se identifican, ni se les señalan funciones en las que se involucrarán, por lo que el Estado decanta su obligación de garantizar la norma constitucional, desentendiéndose así de su obligación de tutela de este derecho.

## **OBJETIVO GENERAL II**

**Identificar el enfoque que desde la Constitución se maneja sobre la definición del derecho a la vivienda y su comparación con la realidad.**

Previo a delimitar el enfoque que desde la Constitución se hace sobre el derecho a la vivienda, es preciso traer a cuenta la estructura de las normas constitucionales, así tenemos que modernamente el contenido material de una Constitución, hace referencia a aspectos como organización, forma y estructura de poder; así mismo de las limitaciones y controles de este poder; por ello es que algunas cartas fundamentales se estructura en dos partes, una parte orgánica y una dogmática entre ellas está la Constitución salvadoreña de 1983.(ver MT: infra. Pág.117).

Partiendo de lo anterior la parte orgánica contendrá la estructura de los órganos del Estado, sus modos de elección, designación y creación de otras instituciones que emanen de estos órganos, así mismo, las funciones y formas de operación de los órganos del Estado y la administración pública. La parte dogmática contiene la estructuración y reconocimiento de los derechos y garantías fundamentales.

A criterio de algunos tratadistas debe ser expreso en cuanto al derecho que se reconoce y la forma como se debe tutelar frente a la intervención o limitación realizada; ya sea, por un ente público, o por una persona natural o jurídica, en particular la situación anterior conlleva a que el derecho a la vivienda en la Constitución salvadoreña de 1983, (ver MT: infra. Pág. 117), no tiene un reconocimiento expreso sino implícito en el ordenamiento jurídico constitucional; ya que el Art. 119 del cuerpo legal en estudio no reconoce el derecho a la vivienda como inherente a la persona humana, sino más bien como una realidad social que en un momento determinado puede tener un interés que conlleve a su declaración como interés general únicamente reconocido en el caso específico que el gobierno en turno estime conveniente

## **OBJETIVO ESPECIFICO I**

### **Comparar si el Derecho a la Vivienda como Derecho Fundamental esta Acorde a la Realidad Migueleña.**

El presente objetivo por ser de carácter operacional tiene como fundamento comparar hasta que punto se materializa el derecho a la vivienda, reconocido implícitamente en la Constitución de 1983, con la realidad habitacional de la Ciudad de San Miguel.

Desde el punto de vista de la eficacia de la norma podríamos decir que el derecho a la vivienda no esta acorde con la realidad migueleña; ya que un 89.30% considera que el acceso a la vivienda digna tiene una orientación eminentemente económica; lo que genera un distanciamiento de lo planteado en la norma Constitucional y los intereses particulares hacia los que se dirigen u orienta la política de vivienda; así mismo un 78.57% opina que tanto el Fondo Social para la Vivienda y Fondo Nacional para la Vivienda Popular FONAVIPO, no cumplen con la función social para la que fueron creadas por lo que se dificulta el acceso a los sectores populares de contar con una vivienda, debido a la aplicación de requisitos, cuyo objetivo no es identificar las necesidades de este derecho, sino la capacidad económica de pago para el acceso al misma.

Las entrevistas tomadas principalmente, al Procurador Adjunto de la PDDH, al gerente general de FONAVIPO, gerente del FSV, y representante de CARE permitieron realizar un análisis comparativo de estas entrevistas con las encuestas relacionadas en el párrafo anterior, esto permitió contrastar el derecho a la vivienda con la realidad migueleña, ya que el déficit habitacional (ver MT: infra. Pág. 110) existente, refleja que el Estado no cumple su función de tutelar este derecho.

Las muestras tomadas (entrevistas y encuestas) permiten establecer que el presente objetivo; se cumplió en el sentido que permite identificar algunos de los factores por los cuales el derecho a la vivienda no esta acorde con la realidad migueleña, factores identificados en el primer párrafo de este objetivo.

## **OBJETIVO ESPECIFICO II**

**Establecer medidas alternas de solución a la problemática de viviendas inadecuadas existentes en las zonas marginales de la ciudad de San Miguel.**

El establecimiento de medidas alternas de solución que un problema determinado implica identificar ciertos factores de la realidad social que deben tomarse en cuenta para la aplicación de estas medidas, que en el caso en mención se orientan a las zonas marginales de la ciudad de San Miguel, (ver



MT. Infra. Pág. 65) partiendo de ello, hay que reconocer que la aplicación de estas medidas no es de forma mediática sino constante a efecto de determinar los niveles de desarrollo, disminución o aumento del problema.

Los datos obtenidos (entrevista y encuestas) permiten establecer medidas alternas, a efecto de hacer frente a la problemática habitacional de las zonas marginales de la ciudad de San Miguel, estas medidas surgen de la identificación de esta problemática y señaladas por algunas instituciones entrevistadas y encuestadas en esta investigación, así mismo en el marco teórico se plantean medidas desde una perspectiva legal y doctrinaria (ver MT:infra. Pág. 115).

Con respecto al establecimiento de esta medidas se desarrollaran en el (capitulo IV).

### **OBJETIVO ESPECIFICO III**

**Determinar en que medida las instituciones gubernamentales y no gubernamentales contribuyen al mejoramiento de viviendas inadecuadas.**

El déficit habitacional en la ciudad de San Miguel, en el periodo de 1998-2003 ha demostrado un incremento considerable, tomando en cuenta los desastres naturales ocurridos en el país, como el huracán MITCH 1998 y de los terremotos de enero y febrero 2001; aunado a ello la crisis política económica son factores causantes de la problemática habitacional. Esta

situación ha obligado a las personas, a ubicarse, en orillas de ríos, ó a ubicarse, en zonas de alto riesgo, propiedades públicas y privadas, exponiéndose muchas veces a desalojos forzosos. La problemática expuesta ha tenido un tratamiento temporal (ver MT: infra. Pág. 65) y por esto el papel de las instituciones gubernamentales y no gubernamentales es insuficiente, ante la falta de inversión de fondos y recursos que el Estado no destina a instituciones gubernamentales, ni mucho menos a ONGS; esto se corrobora según los resultados de las muestras obtenidas, en las que un 77.29 % que el Estado no cubre las necesidades habitacionales, por lo tanto las instituciones no cumplen con su función social para lo que fueron creadas; y un 78.57 % confirmaron en este hecho; en el que solo las Organizaciones Internacionales, como CHF, HABITAT internacional, FUNDASAL, CARITAS, COIDESAM, a través de ayuda internacional como el gobierno de Taiwán, entre otros, son los que han financiado la construcción de viviendas. En el mismo sentido la población, considera que hay una participación de un 90% por parte de los organismos internacionales y organismos nacionales y son estos quienes están empleando medidas para solucionar o mitigar la problemática habitacional.

#### **OBJETIVO ESPECIFICO IV**

**Descubrir si existen políticas por parte del Estado, que estén orientadas a satisfacer las necesidades básicas del derecho a la vivienda en la ciudad de San Miguel.**

Al igual que el enfoque general establecido en el objetivo general número uno, la Política Nacional de Vivienda y por consecuencia la local están orientadas hacia acciones de trabajo desde un punto de vista eminentemente económico y no social como son los fines de toda política de carácter público.

Con respecto a las políticas existentes, en materia de vivienda tal como se dijo en el desarrollo de la investigación (ver MT. Infra. Pág. 99), y en el enunciado general número uno planteado anteriormente. En la política estatal durante el periodo 1999-2004, se identifico tres estrategias básicas, orientadas como política nacional de vivienda, esta situación acredita la existencia de una política formal de vivienda, reorientada esta, por los movimientos telúricos del 2001, mediante el Plan de Acción para la Recuperación.

Al realizar un análisis de ambos documentos se logro descubrir las deficiencias que presentan las políticas en materia de vivienda; ya que aspectos tan fundamentales en toda política de vivienda, como el ordenamiento territorial es mencionado como lineamiento estratégico en el segundo Plan que, como se sabe, es de carácter coyuntural, principalmente de reacción ante los acontecimientos ocurridos a principio del año 2001. Este mismo documento

(Plan de Acción para la Recuperación), se plantea nuevos objetivos específicos en materia de política de vivienda (ver MT.infra. Pág. 99), ninguno de ello se plantea como fortalecimiento y promoción de derecho a la vivienda como derecho humano fundamental.

#### **4.2.3. DEMOSTRACIÓN Y VERIFICACIÓN DE HIPÓTESIS.**

##### **MEDICIÓN DE HIPÓTESIS**

###### **HIPOTESIS GENERAL**

**La obligación que el Estado salvadoreño tiene en cuanto a la solución de la problemática habitacional es deficiente en el sentido que no cubre las condiciones para el desarrollo y cumplimiento gradual del derecho a la vivienda.**

Los indicadores principales relacionados en este trabajo y en el caso específico de la hipótesis general número uno, lo constituye la verificación del cumplimiento de la obligación del Estado, en el desarrollo del derecho a la vivienda; esta hipótesis se ha podido comprobar de manera positiva ya que como se desarrolla en la investigación realizada en el marco teórico (ver infra pág. 99), y la etapa de recolección de datos (encuestas y entrevistas) se determina que el desarrollo del derecho a la vivienda ha sido coyuntural y no gradual, pues la visión desde la perspectiva gubernamental de este derecho se ha enfocado a necesidades de momento y no al desarrollo progresivo de la

sociedad; por ello se estableció en el marco teórico, que la obligación estatal incluía la protección y la ejecución material de este derecho. (Ver MT infra pág. 117)

El incumplimiento de la obligación emanada de la constitución (Art. 119 Cn.) tiene su justificación por parte del Estado, en el alto costo material que implica la ejecución del mismo (derecho a la vivienda) y por lo tanto dicha obligación desde esta perspectiva se vuelve deficiente, ya que el déficit habitacional se ve influido por la orientación económica del acceso a la vivienda y no por la necesidad de quienes no gozan de este derecho.

### **HIPÒTESIS ESPECÍFICA I**

**En la medida que el Estado salvadoreño cumpla con la obligación Constitucional, emanada del Art. 119. Cn., y ejecute programas de crédito, a través de las Instituciones estatales que desarrollan la política de vivienda para el funcionamiento del acceso de la misma, se lograra que un mayor número de familias lleguen a ser propietarios.**

Esta hipótesis se comprobó en mayor grado, ya que los elementos aportados por la investigación permitieron identificar que la ejecución y promoción del derecho a la vivienda, por ser de grandes costos económicos, requiere de una implementación de programas de crédito que no excluyan a los sectores sociales

que más necesidad tienen de acceder a una vivienda; este hecho se corroboró con el análisis del funcionamiento a nivel crediticio de las dos instituciones estatales(ver MT ,infra pág. 119), a las que les corresponde facilitar el acceso a la vivienda como son : Fondo Social Para la Vivienda (FSV) y Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO); ya que su labor sigue orientada a sectores específicos como sujetos de créditos para optar a una vivienda, excluyendo no solo al sector informal, como lo determinó la base de datos de esta investigación(ver MT infra Pág. 119) si no también a aquellos sectores formales que perciben ingresos mínimos.

## **HIPÓTESIS ESPECÍFICA II**

**El asegurar una vivienda adecuada en la creciente población migueleña, dependerá de la implementación de una política social efectiva que venga a equilibrar el goce de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales.**

La concepción de planes y la aplicación de medidas por parte del Estado, en el área socioeconómica contribuye a la eliminación de las necesidades humanas, con el único propósito de fomentar un mejor nivel de vida; de ahí que sea necesario que el Estado oriente todos sus esfuerzos a concretar una política social permanente, orientada a todos los sectores sociales; de esta depende el que sea posible, que la población de San Miguel, pueda asegurar una vivienda adecuada en todos los sentidos. En el contexto de la

vivienda de San Miguel no se cuenta con una tutela adecuada jurídicamente hablando, que asegure y promueva el derecho a la vivienda desde una política social; de hecho un 65 % de habitantes de la ciudad de San Miguel encuestados aseguraron desconocer una política social orientada específicamente asegurar el derecho a la vivienda.

Partiendo de lo anterior, la hipótesis se comprobó en forma positiva, ya que en las unidades de análisis recabadas (ver MT infra Pág. 99) la gran mayoría idealiza la aplicación de una política social, pero que se hace imposible por que el Estado no destina los recursos suficientes para optimizarla; de lo cual se cree que debe orientar hasta el máximo de los recursos, y dar mayor prioridad a rubros como vivienda, educación, salud; de tal forma que se llegue a la progresividad del derecho a la vivienda.

### **HIPÓTESIS ESPECÍFICA III**

**La violación del derecho a la vivienda se debe a la falta de aplicación de una política habitacional y una normativa tendiente a satisfacer las necesidades de toda la población.**

Esta hipótesis es afirmativa, debido que a pesar de existir una política gubernamental de vivienda, esta no cubre las expectativas de los diferentes

sectores involucrados. Según datos recabados en las diferentes unidades de análisis, la población en su mayoría no tiene conocimiento sobre una política de vivienda; por ello afirmamos que la Política habitacional del país es un programa con orientaciones más económicas que destinadas a los fines sociales y, en la cual, hay ausencia absoluta de la determinación del interés colectivo.

Por otra parte, la normativa existente en lo referente al derecho a la vivienda en gran medida es excluyente, desde su concepción institucional, ejemplo de ello, lo constituye la Ley del Fondo Social para la Vivienda, la que en su Art. 3 señala, *"el fondo tendrá por objeto contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores."* Según esta disposición, si bien el sector trabajador constituye un gran núcleo social, este mismo sistema excluye aquellos trabajadores que no tengan la capacidad económica para acceder a una vivienda, por ello, solo la aplicación de una política habitacional y una normativa jurídica que sean la expresión de la sociedad evitará la exclusión de grandes sectores sociales en la garantía de este derecho, y limitará la vulneración del mismo.



#### **HIPÓTESIS ESPECÍFICA IV**

**Un replanteamiento de las políticas de viviendas y leyes en cuanto a la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra incidirá en que los desalojos forzosos dejen de constituir una violación al derecho humano de la vivienda digna.**

La seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, es una figura que busca adjudicar, en forma coherente la tierra; no solo para quien la trabaja, sino también a los que la necesitan para establecer su hogar; orientando su finalidad a que un mayor número de personas puedan tener un lugar seguro y propio donde poder construir sus viviendas; de tal forma que con los datos recolectados de las diferentes unidades de análisis, se requiere un replanteamiento tanto de las políticas de vivienda y las leyes en cuanto a la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra. Este replanteamiento permitiría que los Organismos Internacionales y ONG's tengan un mayor margen de acción para canalizar su ayuda al sector vivienda incidiendo en tal forma a que las prácticas de los desalojos forzosos, disminuyan, evitando por ende, la vulneración del derecho a la vivienda; siempre y cuando se garantice la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

## **HIPÓTESIS ESPECÍFICA V**

**Fortaleciendo la capacidad de gestión de los gobiernos locales en relación a la política de vivienda, se podría generar una solución a la problemática habitacional de manera mas integrada.**

Esta hipótesis se ha podido comprobar acertadamente; ya que las unidades de análisis orientadas por un mayor porcentaje de la población, que cree conveniente que, dándole mayor realce y fortaleciendo la capacidad de gestión a los gobiernos locales, se puede encontrar una solución no inmediata pero si viable a la crisis habitacional; por ello se requiere dar un mayor impulso al proceso de descentralización para tener una política habitacional efectiva y de menos costo público, ya que desde una perspectiva local se podría generar buenas alternativas de solución a la crisis de vivienda en la ciudad, e incluso llegar a implementarse a nivel nacional a través de los planes de desarrollo urbano.

## ***ANÁLISIS DE CASO PRÁCTICO.***

- ✓ Figura Principal.
  - Construcciones no Autorizadas.
  - Usurpación.
  - Derecho a la Propiedad.
  - Derecho a la Vivienda.
  - Debido Proceso.
  - Controles de Legalidad.
  
- ✓ Disposiciones legales violentadas.
- ✓ En materia Constitucional.
  - Art. 1, 2, 103, 104, 105, 119.
  - a) En materia de Derechos Humanos.
    - Declaración Universal de Derechos Humanos.
    - Art. 25 párrafo 1.
    - Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales.
      - Art. 2, 11 párrafo 1.
  - b) Convención Americana sobre Derechos Humanos.
    - Art. 26.
  - c) En materia penal.
    - Art. 1, 2, 3, 4, 5, 6, y 253.

✓ Doctrina.

La sentencia analizada únicamente contiene elementos doctrinarios con relación a los suelos no urbanizables y las leyes penales en blanco.

Con respecto al primer caso se analizó la categoría de suelo no urbanizable como elemento objetivo del tipo, en el sentido de determinar el alcance de este concepto y la institución administrativa a la que le corresponde calificarlo como tal. Esta remisión que la norma penal hace a otra norma extra penal (administrativa) constituye lo que doctrinariamente se conoce como norma penal en blanco, es decir aquellas normas en las cuales el supuesto de hecho o su complemento es diferido a una norma extra penal.

✓ Análisis crítico

Lo anterior tiene su fundamento en lo siguiente desde una perspectiva propia de los derechos humanos el hecho de que se haya absuelto a los imputados MAXIMILIANO SÁNCHEZ BENÍTEZ, ESPERANZA DEL CARMEN SORTO VELÁSQUEZ, LUIS ENRIQUE CENTENO PANAMEÑO, por el delito de construcciones no autorizadas no es contrario a acreditar una violación al derecho a la vivienda.

1° EL lugar donde se realizaron las construcciones por parte de los imputados, es propiedad nacional y el motivo de asentarse los imputados es una causa común para ambos al ser desplazados por causa de la guerra en la década de los 80° y principios de los 90° este tipo de migración obligatoria fue y es del conocimiento de las instituciones publicas encargadas de la política de vivienda.

2° Ninguno de los imputados negó el hecho de haber construido las viviendas aceptando además que procedieron a ello (construcción) por el hecho de no tener un lugar donde vivir, dicha afirmación no fue tomada por el tribunal para efecto de informar a las instituciones competentes de brindar asesoria y ayuda en materia de vivienda, si fue valorado para efectos de absolución.

3° que el Estado a través de la fiscalía promovió la acción penal, sin tomar en cuenta o agotar el principio de intervención mínima que priva el derecho penal en el sentido de buscar una salida distinta a la penal para el caso procedimientos de carácter administrativo ante las instancias publicas correspondientes entre las cuales están Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano en coordinación con FONAVIPO, Alcaldía Municipal entre otros.

Los aspectos anteriores señalados acreditan que el derecho a la vivienda en El Salvador y especialmente en la ciudad de San Miguel no es tutelado conforme los instrumentos internacionales al igual que la normativa nacional.

El caso anterior sirve como parámetro para reflejar la realidad en la que viven buena parte de la población salvadoreña ya que la violación al derecho a la vivienda no se limita exclusivamente a medidas jurisdiccionales o administrativas de hecho que la vulneren mas bien que la violación del mismo inicia desde el momento que el Estado no da cobertura adecuada a la población, para el acceso a la vivienda y a la eliminación de comunidades asentadas en zonas de alto riesgo significa entonces que la violación de este derecho comienza desde el momento que estas personas se asientan en lugares de riesgo y se desarrollan en condiciones infrahumanos, sin acceso a servicios básicos y excluidos de la sociedad.

# **CAPITULO V**

# **CONCLUSIONES Y**

# **RECOMENDACIONES**

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

### 5.1. CONCLUSIONES

Una vez finalizada la investigación sobre el tema *“La vivienda como un derecho humano fundamental y su incidencia en la ciudad de San Miguel en el periodo 1998-2003”* el equipo de trabajo ha considerado oportuno utilizar como herramienta metodológica, plantear conclusiones y recomendaciones desde cinco puntos de vistas según el orden siguiente:

- **DOCTRINAL**

Desde un punto de vista doctrinario, el derecho a la vivienda, ha estado incierto en una ardua discusión sobre su reconocimiento y promoción. En este sentido han sido los órganos de las Naciones Unidas, quienes principalmente aportan la información más importante, a efecto de establecer lineamientos teóricos, en materia de derechos humanos, y en nuestro caso concreto, la vivienda como derecho humano fundamental.

Conforme a lo anterior, la vivienda debe constituir un derecho social ubicado en el primer orden de las prioridades estatales; ya que es al Estado a quien le corresponde por mandato constitucional (arts. 1, 2,119, Cn.), no solo declarar la vivienda de interés social, si no principalmente la tutela y garantía



del derecho a ella; es importante señalar que para una debida promoción del Derecho a la Vivienda, no basta la creación de instrumentos jurídicos de carácter nacional e internacional sino también su discusión en el terreno publico, a través de seminarios especializados, talleres, conferencias, debates, foros, etc. Ya que, es de esta discusión en donde surgen las distintas teorías y doctrinas con respecto a la vivienda. <sup>(83)</sup>

Importante papel juegan los distintos trabajos de investigación que sobre el derecho a la vivienda se hagan desde una perspectiva académica, gubernamental, periodística, de organismos no gubernamentales entre otros, ya que son tales estudios e investigaciones los que permiten una mejor conceptualización de este derecho, su caracterización desde la óptica de los derechos humanos.

#### ▪ JURIDICO.

En este estudio se plasmó que el derecho a la vivienda, implícitamente se encuentra regulado en el art. 119 Cn., y pese a que el Estado de El Salvador es signatario del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y Pacto

---

<sup>83</sup> Los avances sobre la vivienda han sido facilitados y fortalecidos por Naciones Unidas, ya que consideran el derecho a la vivienda como uno de los derechos económicos sociales y culturales que han sido objeto de atención por estos organismos internacionales, así mismo el Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (HABITAT). Esto comenzó con la Declaración de Vancouver sobre los Asentamientos Humanos de 1976, a la que siguió la proclamación del Año Internacional de la Vivienda para las Personas sin Hogar en 1987, y la aprobación de la Estrategia Mundial de La Vivienda hasta el año 2000 por la Asamblea General de las Naciones Unidas en 1988.

Internacional de los Derechos Civiles y Políticos, instrumentos jurídicos que le imponen la obligación al Estado de reconocer la vivienda como un derecho humano fundamental; este reconocimiento no es manifiesto o expreso en la norma Constitucional precitada, ya que la obligación de reconocer este derecho se desvanece al señalar únicamente: *“Se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurara que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarios de su propia vivienda....”*, esta redacción ha dado margen a que el Estado se desvincule del control habitacional de los salvadoreños y además de que las viviendas a los que estos tienen derecho sean adecuadas. Se desvincula también el Estado de la obligación impuesta en el art. 2 del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el cual establece que cada Estado parte esta comprometido en la adopción de medidas económicas y técnicas, para lograr de manera progresiva la plena efectividad de los derechos reconocidos en el referido Pacto, incluyendo en esas medidas, las de carácter legislativo con el objeto de que normas primarias y secundarias nacionales, estén acorde a lo dispuesto en dichos instrumentos internacionales.

- **POLÍTICO.**

Toda Política Estatal debe partir de orientaciones sociales relativas a las necesidades de todos los grupos humanos que convergen en un territorio determinado. Dichas directrices no pueden basarse en lineamientos

eminentemente retóricos orientados en gran medida a solucionar la problemática social desde la abstracción de la realidad, sino más bien se debe partir de estudios que pueden identificar los sectores más afectados con la problemática de vivienda y de ahí proyectar una política en esta área, que pueda ser ejecutada a mediano plazo.

Partiendo de lo anterior, las directrices políticas en materia de vivienda en el periodo comprendido (1999-2004) son deficientes, ya que son acciones orientadas, con un sentido más económico que social, olvidando que el sentido de la política social (incluida la vivienda en este sector) tiene como finalidad solventar y satisfacer la necesidad de vivienda.<sup>(84)</sup> En nuestro país los medios para la obtención de una vivienda se orienta a la capacidad de los ingresos de los trabajos para que puedan ser seleccionados como sujetos de crédito del sector vivienda; tal acción esta alejada totalmente de la política social del Estado e incluso del interés colectivo señalado en el art.119 Cn.

#### ▪ **ECONOMICO SOCIAL**

La vivienda, además de ser un derecho humano fundamental, actualmente, constituye un problema social, ya que este no esta al alcance de las grandes mayorías; problema que incide no solamente en forma aislada, sino que afecta a todos los sectores de la población. En nuestro medio se podría

---

<sup>84</sup> La intención social del urbanismo deja reducida el problema de la escasez de vivienda para las clases sociales más necesitadas. Norbert Schnudt Relemberg ob.cit. Pág. 46

decir, que uno de los sectores más afectado es el de aquellos que perciben bajos ingresos, es decir el sector más vulnerable, sin dejar atrás a las capas medias del país; los motivos que hacen que la vivienda se convierta en un problema social son diversos: el déficit habitacional, la extrema pobreza, el crecimiento poblacional, desempleos, migración del campo a la ciudad, originados por la política económica imperante; siendo estas las causas fundamentales que impiden el acceso a una vivienda digna, dando origen a la proliferación y expansión de los asentamientos humanos no autorizados, situación que vemos reflejado en la realidad nacional y específicamente en la ciudad de San Miguel como lo son: zonas marginales ubicadas en el retiro de la vía férrea (FENADESAL), la calle del Cantón el Ámate, (al costado del Cementerio), la Vía que conduce al río grande, contiguo la colonia Betania, zonas que definitivamente no cuentan con el requerimiento mínimo de una vivienda digna en cuanto son carentes de servicios básicos.

En ese sentido el no contar con esos requerimientos mínimos y carentes de los servicios básicos, se vulnera la dignidad humana y al ser esta violación de carácter global se produce un proceso de intolerancia social, sociológicamente llamada Marginalidad. Ante esta problemática el Estado debe cumplir su obligación constitucional (art.119 Cn.) de hacer efectivo el derecho a la vivienda y no verlo desde una perspectiva de naturaleza eminentemente pecuniaria. Por lo anterior la actividad privada debe estar bajo la orientación y vigilancia del Estado.

## ▪ CULTURAL

Es importante hacer alusión al aspecto Cultural ya que constituye un elemento importante de la vivienda (ver Observación General N° 4 anexo 4); en tal sentido, la cultura de una sociedad está constituida por el conjunto de conocimientos científicos, literarios, artísticos, estructuras sociales, religiosas difundidas en el seno de la misma; <sup>85</sup> lo cual tiene implicaciones en la manera en que se construyan las viviendas y los sectores topográficos donde estén ubicados, al igual que los materiales de construcción utilizados; por lo que las políticas en que se apoyen deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda, sin que se sacrifiquen las dimensiones culturales de las personas que las habitan, aunque esto no debe ser impedimento para que se aseguren los servicios tecnológicos modernos de las nuevas urbanizaciones; sin embargo, hay que reconocer que esta identidad cultural muchas veces se ve afectada, debido a que el Estado salvadoreño no cumple con su obligación Constitucional (art.119.Cn.), de garantizar este derecho, obligándose a las personas que no poseen un lugar en donde vivir dignamente a que se instalen en zonas inadecuadas, aislándose de las costumbres sociales, al igual que de diferentes maneras limitándose el goce de los derechos humanos complementarios.

---

<sup>85</sup> Diccionario LAROUSSE . ob.cit. pág. 308

## RECOMENDACIONES

Finalizada la investigación planteada por el grupo de trabajo, en lo referente a *“La vivienda como derecho humano fundamental y su incidencia en la ciudad de San Miguel en los periodos 1998-2003”* concluimos con una serie de recomendaciones a muy distintos destinatarios en lo social, para que cada uno de ellos tomen las medidas considerables para promover y asegurar el pleno disfrute del derecho a la vivienda.

### ❖ AL ESTADO

El Estado está obligado a garantizar el goce de la libertad, la salud, la cultura el bienestar económico y justicia social (art. 1. Cn.), se le recomienda que cumpla con esta obligación de asegurar a sus habitantes, el disfrute y goce de los Derechos Humanos, Económicos, Sociales, y Culturales, en forma progresiva y destinada al desarrollo de estos derechos y específicamente al derecho a la vivienda, a través de la implementación de una política social para la vivienda; en la que se incluyan líneas estratégicas de trabajo orientadas a la promoción y ejecución de la misma, para mejorar el nivel de vida de la población salvadoreña.

Por otra parte el Estado debe esforzarse por integrar plenamente el contenido de los instrumentos jurídicos internacionales, los cuales a ratificado y que constituyen ley de la Republica, para un efectivo cumplimiento, a fin de

reforzar la normativa nacional referente a los derechos humanos, especialmente el derecho a la vivienda.

#### ❖ ASAMBLEA LEGISLATIVA.

A pesar que la actual redacción del art.119 Cn., no presenta un vacío legal de carácter formal, desde la perspectiva constitucional, se debe reconocer que de su redacción actual no se concretiza un reconocimiento del derecho a la vivienda, como derecho fundamental.

Este reconocimiento como derecho humano básico de categoría constitucional, se vería fortalecido desde la perspectiva de la seguridad jurídica y su protección material ya que obligaría al Estado a establecer una serie de herramientas legales y administrativas para tutelarlos, además de reconocerse como derecho humano fundamental, su ubicación no estaría incardinada en el título del orden económico, si no más bien, su inclusión normativa debe estar comprendida en la parte dogmática o en la sección relativa a los derechos sociales. En ese sentido, su protección partiría de las necesidades sociales existentes y no de las necesidades económicas del interés particular. Ante ello se recomienda que se reforme el Art. 119 C.n. conforme al procedimiento establecido en el Art. 248 C. n.; debiendo acordarse en esta legislatura la reforma para que la siguiente lo ratifique.

### ❖ GOBIERNOS LOCALES.

A las Alcaldías Municipales, se le recomienda dar cumplimiento o ejecutar las funciones emanadas en los arts. 203, 204, y 206 de la Constitución de la Republica y los arts. 2 y 4 numerales 1, 8, del Código Municipal; en el sentido que destinen los recursos materiales y financieros necesarios a efecto de garantizar el derecho a la vivienda, para ello las municipalidades deben exigir un subsidio especial al Gobierno Central, para la ejecución de proyectos habitacionales en inmuebles pertenecientes a la comunidad.

La falta de cumplimiento de las atribuciones establecidas en la Constitución y el Código Municipal, se deben en parte a una falta de voluntad política para ejecutar este tipo de proyectos y en menor escala a la mala administración de los fondos municipales y la identificación de las necesidades básicas donde deben ser invertidos.

### ❖ PROCURADURÍA PARA LA DEFENSA DE LOS DERECHOS HUMANOS.

En cuanto a la Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos, específicamente a la comisión de los Derechos Económicos Sociales y Culturales, se le recomienda, generar una mayor difusión de los Derechos Humanos en esta materia, con el objeto de una mejor promoción y tutela de los Derechos Humanos. Así mismo orientar esta difusión a los mecanismos de



activación de dicha comisión desde la forma de proceder a las denuncias, la identificación de los Derechos vulnerables y la forma como se pueden restituir estos, con el fin de disminuir las violaciones existentes sobre el derecho a la vivienda.

### ❖ OTRAS INSTITUCIONES ESTATALES

Al Fondo Social para la Vivienda (FSV), Fondo Nacional de la Vivienda Popular (FONAVIPO), Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMDU), que cumplan con su función social para la que fueron creadas (art.119. Cn.), que promocienen y ejecuten políticas sociales en las cuales se les de acceso a toda la población, sin que necesariamente tengan que ser sujetos a créditos o que tengan que depender de la capacidad económica del adquirente.

Por otra parte, se le recomienda especialmente al Fondo Social par la Vivienda (FSV), que reforme sus programas de crédito, ya que con la cobertura de crédito para el sector informal con cierta capacidad económica, en lo que se refiere a las casas recuperadas por parte de esta institución, están promocionando y difundiendo la violación a este derecho humano fundamental, consistiendo estos programas en recuperar casas que han caído en mora y puestas a la venta al sector informal con cierta capacidad de pago.

Así mismo, se recomienda al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y al Fondo Nacional para la Vivienda Popular que establezcan una mejor coordinación para la promoción y ejecución de proyectos, que no solo

estén dirigidos a las personas afectadas por terremotos y huracanes, sino que haya protagonismo en cuanto a la garantía de este derecho una vez que las personas se establezcan en zonas inadecuadas y carentes de servicios básicos; debiendo reubicarlas de inmediato y facilitarles el acceso a una vivienda con un mínimo de condiciones de dignidad

#### ❖ A LA POBLACIÓN EN GENERAL.

Que tomen el papel que les corresponde como sujetos de derecho, para que promuevan y exijan sus derechos humanos, así mismo que se pronuncien ante las violaciones del derecho a la vivienda de forma directa o indirecta, ya que la persona es el origen y el fin de la actividad del Estado (art.1.Cn), garantizándoles por ende la protección de los derechos fundamentales. Por otra parte, ante las violaciones de estos derechos, especialmente a la vivienda, deben dejar de ser sujetos pasivos ante las arbitrariedades cometidas por el mismo Estado, Instituciones Estatales, Empresa privada, ya que una población conciente y conocedora de sus derechos exigirá el respeto y garantía de ellos, este respeto de derechos humanos será posible a través de una población bien organizada.

## ❖ A LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

Como institución de educación superior en la formación de profesionales, deben estimular en el servicio social, la educación en Derechos Humanos en zonas marginales, su organización y obtención de personalidad jurídica y el acompañamiento en sus justas pretensiones, dándole así publicidad a estos derechos para que los habitantes de estas zonas marginales conozcan de la normativa existente en derechos humanos y sepan aplicar cuando sean objeto de violaciones.

## BIBLIOGRAFIA

- Asamblea Legislativa de El Salvador, “Ley de Ornato y Ensanche de la Capital,” Diario Oficial 176, tomo N° 85, agosto 1918.
- Cardenal, Rodolfo, “El Poder Eclesiástico en El Salvador” segunda edición San Salvador 1871- 1831.
- Castaneda Jiménez, Método de Investigación I, Editorial Litográfica Ingramex, México. 1999.
- Centro de Estudios para la Aplicación del Derecho, La Vivienda y La Propiedad Privada, San Salvador, febrero de 1991.
- Centro de Información Documentación y Apoyo a la Investigación (UCA), El Salvador Proceso Informativo Semanal “Reconstrucción Nacional y Cambio Social” año 23 número 1005, junio 26, 2002.
- Centro de Información Documentación y Apoyo a la Investigación (UCA), El Salvador Proceso Informativo Semanal “La reconstrucción pos terremotos un año después”, año 22 número 987, Febrero 13, 2002.
- Centro de Información Documentación y Apoyo a la Investigación (UCA), El Salvador Proceso Informativo Semanal “Consulta ciudadana y desarrollo Urbano” año 22 número 988, Febrero 20, 2002.
- Centro de Información Documentación y Apoyo a la Investigación (UCA), El Salvador Proceso Informativo Semanal “El FODES y la

Descentralización, obstáculos a la descentralización” año 24 número 1058, julio 23, 2003.

- Centro de Información Documentación y Apoyo a la Investigación (UCA), El Salvador Proceso Informativo Semanal “Una Lectura del Informe sobre Desarrollo Humano” año 24 número 1076, Diciembre 2, 2003.
- CESPAD, “La Vivienda y la Propiedad”, San Salvador, Febrero de 1991.
- Comité de derechos Económicos, Sociales y Culturales, “Folleto Informativo N° 16 sobre Derechos Humanos, comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra.
- Comité de derechos Económicos, Sociales y Culturales, “Folleto Informativo N° 25, Los Desalojos Forzosos y los Derechos Humanos”, Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra Año 1991.
- Comité de derechos Económicos, Sociales y Culturales, “Observación General N° 4” sobre una vivienda adecuada, adoptada el 12 de diciembre de 1991. Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra.
- Código Municipal, Art. 4 numeral 26, editorial Jurídica salvadoreña, 10ª edición, enero de 2003.
- Comisión de Derechos Humanos de El Salvador “Plataforma Reivindicativa de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.” 2002.

- Cuadernos de Dinámica Habitacional, "El Derecho a la Vivienda: un Reto Mundial", Este texto esta tomado de un discurso dado por Enrique, Ortiz Flores, en la conferencia internacional sobre acceso a la vivienda. Esta conferencia fue organizada por la "Canadian Housing Renewal Association", tuvo lugar en Québec, Canadá, en mayo de 1989. México DF.
- Diacon, Ruth E, "Las familias del futuro: Continuidad y cambios", 1º edición, Julio 1985, Editorial noema.
- Diccionario el Pequeño LAROUSSE, Edición, LAROUSSE, SA. DE CV. Séptima edición España, Septiembre 2000.
- Estudios Centroamericanos (ECA), Crisis en el Sector Vivienda en El Salvador, Numero monográfico, Julio - agosto 2001, año LVI, Universidad Centroamericana "José Simeón Cañas" (UCA).
- FESPAD, Revista Derechos Económicos, Sociales y Culturales, diciembre, 2003.
- Fondo Nacional de Vivienda Popular, "Diez Años de FONAVIPO", Junio 1992- 2002
- Fundación de Estudios para la Aplicación del Derecho (FESPAD), Revista de Derechos Económicos, sociales y Culturales, número 1 Mayo, 2003

- Fritsch Theodor, citado por Norberto Schmidt Relemberg, Sociología y Urbanismo, Instituto de Administración Local en colaboración con USAID, Madrid 1976.
- Guevara, Cristina Consuelo, “Análisis Jurídico del Procedimiento de Inquilinato, problemática Habitacional enmarcada en el periodo 1986-1988”, tesis de grado para optar al grado de Licenciatura en Ciencias Jurídicas, Universidad de El Salvador, 1990.
- Grupo consultivo coordinado por el Banco Interamericano de Desarrollo,” Plan de Recuperación Unidos por El Salvador de los Daños Causados por los Terremotos,” enero- Febrero de España 2001.
- La Prensa Grafica, “Mas de un Millón sin Acceso a Vivienda Popular”, lunes 06 de mayo de 2002. .
- La Prensa Grafica, “La construcción de vivienda se encuentra paralizada”, Jueves 25 de abril, de 2002
- La Prensa Grafica “Vivienda difíciles de vender”, Jueves 25 de abril de 2002.
- Ministerio de Educación República de El Salvador, Historia Natural y Ecología de El Salvador, Tomo 2, marzo 1996,.
- MM Rosental y P.F Iudin, diccionario filosófico.

- Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos, Folleto informativo Numero 21 El Derecho Humano, a una Vivienda Adecuada. New York Año 1999
- Paz Larin, Jaime y Barrios Cárder Cristina. Ecología Urbana, historia natural y ecológica de El Salvador. Tomo II año 1996. Pág. 317 y 318. Ministerio de Educación de El Salvador.
- Plan Maestro de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Miguel, “Evaluación de Tierras y Viviendas”, Consorcio PADCO-ESCO, San Miguel, agosto 1998,
- Plan Maestro de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Miguel, “diagnostico sectorial del plan de Ordenamiento territorial”, Consorcio PADCO-ESCO, San Miguel, agosto 1998,
- Plataforma Reivindicativa de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Año 2002
- Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos, Departamento de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Conozcamos los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, San Salvador, El Salvador. Octubre de 1996.
- Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos, “Conozcamos los Derechos Económicos, Sociales y Culturales” (metodología para la tutela de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales de naturaleza colectivo Octubre 1996



- Reglamento de Ornato y Construcción de la Ciudad de San Salvador, Diario Oficial 116, tomo N° 100, Mayo 1926.
- Rojas Soriano, Raúl, Guía para realizar Investigaciones Sociales, 8° Edición, México,
- Rojas Soriano, Raúl, Guía para realizar Investigaciones Sociales , 16° Edición , 1995, México,
- Rolin, Manuel de Jesús, “El papel del Estado salvadoreño en el cumplimiento de los Derechos Humanos Económicos, Sociales y Culturales, tesis de grado para optar al título de Licenciatura en Ciencias Jurídicas, Universidad de El Salvador, 1997
- Sachar, Rajinda, “Derecho a una vivienda adecuada” Relator Especial de la Subcomisión de Prevención de Discriminaciones y Protección a las Minorías, Naciones Unidas, New York, 1996.
- Síntesis de un pueblo en constante progreso “Aquí El Salvador”, San Salvador, 1966. Pág. 132.
- Subcomisión de Prevención de Discriminaciones y Protección a las Minorías, 48<sup>o</sup> de sesiones, Realización de los Derechos Económico, Sociales y culturales. Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos julio de 1996.
- Tamayo Tamayo, Mario, Diccionario de la investigación Científica, Editorial Limusa, Noriega Editores, 1996,

- V. Abramovich, “Derechos Sociales, Introducciones de Uso” primera edición 2003, México D.F.
- Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Política Salvadoreña de Vivienda ,El Salvador 1992,
- Winsavenige, Catherine, Conviviendo en la Orilla, violencia y Exclusión Social en el Área Metropolitana de San Salvador. 1ª edición, Andrade-ESKHOFF FLACSO San Salvador 2003

# ANEXOS

## ANEXO 1

### MODELO DE ENTREVISTA NO ESTRUCTURADA.

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

Nombre de la Institución: \_\_\_\_\_  
Nombre de la persona: \_\_\_\_\_  
Lugar y Fecha: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
Año 2004.

OBJETO DE ESTUDIO: “LA VIVIENDA UN DERECHO HUMANO  
FUNDAMENTAL Y SU INCIDENCIA EN LA  
CIUDAD DE SAN MIGUEL PERIODO  
1998- 2003”.

### ENTREVISTA NO ESTRUCTURADA.

Dirigida a:

- Procuradores
- Ingenieros
- Regidores Municipales
- Otros.

OBJETIVO: RECOPIRAR INFORMACIÓN PRACTICA QUE AYUDE A  
RESOLVER ALGUNA SITUACIÓN EN CUANTO AL DERECHO A LA  
VIVIENDA EN LA CIUDAD DE SAN MIGUEL.

1- ¿considera usted que los derechos Económicos, Sociales y Culturales,  
especialmente el derecho a la vivienda en el periodo 1998- 2003, ha tenido un  
desarrollo progresivo?

2-¿Cree usted que la intervención de Organismos Internacionales en la  
promoción y garantía del Derecho a la Vivienda da un aporte positivo al  
mejoramiento de viviendas inadecuadas?

3-¿Considera usted que el Estado Salvadoreño garantiza el Derecho a la Vivienda?

4-¿Considera usted que el Estado cuenta con los Recursos necesarios para garantizar el Derecho a la Vivienda?

5-¿Además de los recursos con que cuenta el Estado, ¿cree usted que debe de emplear otros medios o estrategias para lograr la efectividad del derecho a la vivienda?

6-¿Cual cree que serian las medidas alternas de solución a la problemática de viviendas inadecuadas existentes en las Zonas Marginales de la Ciudad de San Miguel?

7-¿Considera usted que a través de una participación sectorial, se lograría un desarrollo progresivo en cuanto al Derecho a la Vivienda?

8-¿Que rol desempeña esta Institución en cuanto al Derechos a la Vivienda?

## ANEXO 2

### MODELO DE ENCUESTA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
 FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL  
 DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS  
 DÉCIMO PRIMER SEMINARIO DE CIENCIAS JURÍDICAS  
 Año: 2004.

OBJETO DE ESTUDIO: "LA VIVIENDA UN DERECHO HUMANO  
 FUNDAMENTAL Y SU INCIDENCIA EN LA  
 CIUDAD DE SAN MIGUEL PERIODO  
 1998- 2003.

DIRIGIDA A: AL SECTOR FORMAL E INFORMAL DE LA CIUDAD DE SAN  
 MIGUEL.

OBJETIVO: VERIFICAR EL CONOCIMIENTO DE ALGUNAS SITUACIONES  
 PRÁCTICAS RELACIONADAS CON EL DERECHO A LA VIVIENDA EN LA  
 CIUDAD DE SAN MIGUEL.

INDICACIONES: MARQUE CON UNA X LA OPCIÓN QUE A SU JUICIO  
 CONSIDERE CORRECTA.

1-¿Considera usted, que el Derecho a la Vivienda en su regulación actual, en el  
 artículo 119 de la Constitución de la República cumple con su cometido, como  
 un Derecho Humano Fundamental?.

Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_ En parte \_\_\_\_\_

2-¿Considera que el Derecho a la Vivienda como un Derecho Humano  
 Fundamental es garante de la dignidad de la persona Humana?.

Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_ En parte \_\_\_\_\_

3- A su juicio, ¿El Estado emplea al máximo sus recursos para disminuir el déficit habitacional?.

Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_ En parte \_\_\_\_\_

4- Desde su punto de vista ¿Cree que el Estado aplica las políticas de Vivienda en beneficio del sector que habita en zonas marginales?

Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_ En parte \_\_\_\_\_

5- ¿Considera que al disminuir el déficit habitacional se elevaría la calidad de vida de las personas que habitan en las zonas marginales de la ciudad de San Miguel?.

Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_ En parte \_\_\_\_\_

6-¿Sabe usted si existe una política de vivienda definida por parte del gobierno, tendiente a satisfacer las necesidades relacionadas con este derecho?.

Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_ En parte \_\_\_\_\_

7-¿Cree usted que los Organismos Internacionales deberían jugar un papel mas relevante en cuanto a la promoción del Derecho a la Vivienda?

Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_ En parte \_\_\_\_\_

8- A su juicio ¿cree que al disminuir el déficit habitacional se disminuye la práctica de los desalojos forzosos?

Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_ En parte \_\_\_\_\_

9- ¿Considera que la practica de los desalojos forzosos es una violación al Derecho de Vivienda; y aun mas a la dignidad de la persona?

Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_ En parte \_\_\_\_\_

10-¿Considera adecuado, que los Gobiernos locales, tengan una cobertura mayor que el Estado central en el cumplimiento de la política de vivienda, para la tutela de este derecho?

Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_ En parte \_\_\_\_\_

11-¿Considera usted que las instituciones del Fondo Social para la Vivienda y Fondo Nacional para la Vivienda Popular, cumplen con la función social para la que fueron creadas de establecer programas para todos los sectores sociales y estos puedan acensar a una vivienda adecuada?.

Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_ En parte \_\_\_\_\_

12- ¿considera usted que el acceso a una vivienda digna, tiene una orientación eminentemente económica que limita el acceso a este derecho a los sectores populares?.

Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_ En parte \_\_\_\_\_

13-¿Que entiende por Derecho a la Vivienda?

---



---



---

14-¿ A su juicio establezca algunas alternativas de solución a la problemática de viviendas inadecuadas existentes en las zonas marginales de la ciudad de San Miguel?.

---



---



---



### Resumen de los tres primeros informes

1. El 29 de agosto de 1991, en su 43.º período de sesiones, la Subcomisión de Prevención de Discriminaciones y Protección a las Minorías aprobó SIO votación la resolución 1991/26, en la que encargaba al señor Rajindar Sachar que elaborase un documento de trabajo sobre el derecho a una vivienda adecuada, para determinar la mejor forma de promover el reconocimiento y aplicación de ese derecho.

### 2 La Comisión de Derechos Humanos, en su deci

sión 1993/103, adoptada en su 49.º período de sesiones, hizo suya la decisión de la Subcomisión, adoptada en su resolución 1992/26, de 27 de agosto de 1992, de designar al Sr. Rajindar Sahar Relator Especial sobre el fomento de la realización del derecho a una vivienda adecuada.

3. El documento de trabajo (E/CN.4/Sub.2/1992/115) se presentó a la Subcomisión en su 4.º período de sesiones, ocasión en que fue, examina detenidamente, En el 45.º período de sesiones de la Subcomisión, el Sr. Sachar, en su calidad de Relator Especial, presentó su Primer informe primer informe sobre la marcha de los trabajos (E/CN.4/

4 En su resolución 1994/14, de 25 de febrero de 1994 aprobada a en su 50.º período de sesiones, la Comisión de Derechos Humanos, acogiendo con satisfacción el informe del Relator Especial sobre la marcha de los trabajos, invitó a éste a que presentase a la Subcomisión en su 46.º período de sesiones un segundo informe sobre la marcha de los trabajadores

5. El Relator Especial presentó a la Subcomisión, en su 46.º período de sesiones, el segundo informe sobre la marcha de los trabajos (E/CN.4/Sub.2/1994/20). En su resolución 1994/38, la Subcomisión acogió con satisfacción las conclusiones y recomendaciones preliminares del segundo informe sobre la marcha de los trabajos y tomó nota con interés del proyecto de convención internacional sobre el derecho a la vivienda. Pidió al Relator Especial que presentara su informe final a la Subcomisión, en su 47.º período de sesiones" petición que la Comisión de Derechos Humanos respaldó en su 51.º período de sesiones, en su resolución 1995/19.

6. El 29 de octubre de 1993 se enviaron una nota verbal y una carta a los gobiernos, órganos de las Naciones Unidas, organismos especializados, organizaciones intergubernamentales y no gubernamentales. así como a las organizaciones comunitarias, pidiéndoles que, en cumplimiento de la resolución 1993/36 de la Subcomisión proporcionaran al Relator Especial información per.

tinente para la preparación de su informe. Se recibieron cerca de 50 respuestas remitidas por Estados, órganos y organismos especializados de las Naciones Unidas, organizaciones intergubernamentales y organizaciones no gubernamentales. En el anexo III del presente informe figura la lista de dichas respuestas.

7. El Relator Especial desea expresar su gratitud por el considerable número de respuestas recibidas, lo que considera un importante estímulo en su labor. Agradece profundamente la abundante información sustantiva facilitada por los gobiernos. los órganos de las Naciones Unidas y las organizaciones no gubernamentales, la cual ha sido una ayuda sumamente valiosa para preparar el informe final. Muchas de estas respuestas contenían información útil sobre la legislación nacional e incluso sobre disposiciones constitucionales. Esa información se ha utilizado para actualizar el anexo 1 del segundo informe sobre la marcha de los trabajos, relativo a las fuentes constitucionales del derecho a la vivienda. Dicha actualización se presenta como anexo 1 de este informe. El capítulo VI de presente informe contiene un análisis de las respuestas recibidas, efectuado por el Relator Especial. :

8. El documento de trabajo (1992) del Relator Especial se centraba principalmente en lo que, a juicio del autor, eran las causas más palmarias de la crisis mundial de la vivienda así como en diversas cuestiones jurídicas relativas al derecho humano a una vivienda adecuada. Según el Relator Especial, las, principales causas de la denegación del derecho a la vivienda, tan extendida aún en el mundo entero eran las siguientes 1) el fracaso de las políticas nacionales; ii) la discriminación a de vivienda; iii) la salubridad ambiental, las catástrofes y la vivienda; iv) información de importancia crítica para la vivienda; v) la explotación en la esfera de la vivienda; vi) la especulación y mercantilización en la esfera de la vivienda; vii) los desaloja mientras forzosos; viii) los conflictos armados; ix) la criminalización de la vivienda; x) los programas de ajuste estructural y deuda; xi) la pobreza y privación de medios; y xii) la peturación de la carencia de hogar (E/CN.4/Sub.2/1992/115, párrs. 22 a 57).

9. El primer informe del Relator Especial sobre marcha de los trabajos (E/CN.4/Sub.2/1993/15) presentaba un análisis jurídico detallado de las obligaciones que tienen los Estados en el plano legal de respetar, proteger y cumplir el derecho a la vivienda, análisis cuya consecuencia era el establecimiento de una síntesis de las obligaciones gubernamentales basadas en normas jurídicas internacionales. El primer informe sobre la marcha de los trabajos se refería también brevemente a la cuestión de la exigibilidad del derecho a la vivienda ante los tribunales de justicia y ofrecía una reseña de la jurisprudencia sobre el mencionado derecho.

6) el derecho a la vivienda no es justiciable; 7) la mayo

sector comercial privado; 8) es imposible cuantificar la falta de vivienda; 9) los precaristas son delincuentes; 10) la vivienda es un problema. únicamente en los países en desarrollo; 11) el gasto público en la vivienda es suficiente; y 12) el derecho a una vivienda adecuada no que el Estado necesariamente deba cumplir con todos

14. El informe también procuraba acabar con el concepto' erróneo de la falta de recursos como impedimento para el logro del derecho a la vivienda. Es importante recordar que, según el Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, se necesitan aproximadamente 75.000 millones de dólares de los Estados Unidos para satisfacer las necesidades de vivienda. Cabe citar a este respecto el *Informe sobre la situación social del mundo. 1993*, que analiza el gasto público, entre otras cosas, la vivienda tanto en los de desarrollo como los países desarrollo aumentó ligeramente en 1990 en comparación con 1980, la parte destinada a este sector siguió siendo en general exigua, aumentando del 2,94 % en 1980 a apenas un 3.32 % del gasto público total en 1990. Comparativamente, el gasto público por concepto de salud en 1990 ascendió a 6,42 %, casi el doble de lo asignado a la vivienda, mientras que cerca del 15 % de los fondos públicos fueron destinados a la enseñanza.

15. El argumento de la falta de recursos suena a hueco si se tiene en cuenta la conclusión a que llegó el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo en 1992, a saber, que sólo una reducción del 3 % en los gastos anuales de armamento durante el decenio de 1990 permitirá disponer en el año 2000 de 1,2 billón de dólares de los EE.UU. en los países industrializados, y de 279.000 millones de dólares en los países en desarrollo.

16. El Relator Especial mandato hace tres años con la esperanza de que el debate en el seno de la Subcomisión persuadiera a los gobiernos de la conveniencia de adoptar una interpretación más generosa del derecho humano a una vivienda adecuada con la esperanza de adoptar medidas para acabar con los indeseables sufrimientos humanos que tan a menudo acompañan a la privación del derecho a la vivienda. Desgraciadamente, el Relator Especial tiene muy pocas buenas nuevas que presentar a la Subcomisión

11. Relator Especial considera que el reconocimiento de las viviendas son construidas por el sector público

El argumento jurídico y las obligaciones inherentes al derecho y el acceso a la vivienda, básicamente, no implican lo siguiente:

a) que se exija al Estado que construya viviendas para toda la población'

b) Que el Estado haya guarda relación con otras inquietudes sociales (EICNA/

a todos los que la soliciten:

los aspectos de este derecho inmediatamente después

f) de asumir los deberes de hacerlo;

g) el que el Estado deba confiar exclusivamente en sí mismo o en el mercado no regularizado para garantizar a

todos este derecho; o

h) que este derecho se manifieste el mismo modo; i) exactamente, en todas las circunstancias o lugares.

f. 12. A la inversa, la necesidad fundamental de un adecuado para vivir en paz, con decoro y seguridad tal que se debe considerar e interpretar que el reconocimiento del derecho a la vivienda, en su sentido implica lo siguiente:

a) que una vez que se hayan aceptado formalmente, tales obligaciones, el Estado tratará por todos los apropiados posibles de garantizar que todos tengan recursos de vivienda adecuados para la salud, el bienestar y la seguridad, de conformidad con otros derechos humanos;

b) que se pueda exigir o pedir que facilite el acceso a los recursos que vivienda si una persona carece de hogar o su vivienda es inadecuada

lo en general, es incapaz de conseguir todos los derechos vinculados implícitamente al derecho a la vivienda; y

c) que el Estado, directamente al asumir la obligación jurídicas, adopte una serie de medidas que indiquen el reconocimiento en su política y sus leyes de cada uno de los aspectos constituyentes del derecho.

13. En su segundo informe sobre la marcha de los trabajos (1994), con el fin de elucidar la naturaleza del derecho a una vivienda adecuada y la inobservancia to f, davfa comente de esta norma, el Relator Especial señala ba una serie de conceptos erróneos y malas interpretaciones

## Últimos acontecimientos en materia de derecho a la vivienda

17. 'Desde el inicio de su' mandato el Relator Especial ha tenido ocasión de visitar buen número de países, invitado por grupos que luchan por el derecho a la vivienda. En los infames anteriores el Relator ha dado cuenta de las conclusiones deducidas de estas visitas. Su intención es proseguir esta tarea en el informe final y tratar de precisar las dimensiones del derecho a la vivienda no consideradas anteriormente.

### Tailandia

18. El Relator Especial, en un viaje particular a Tailandia, aprovechó la oportunidad para enterarse de la situación del país en lo que respecta a la vivienda. En una reunión con funcionarios del Organismo Nacional de la Vivienda, se le infamó que se ofrendan casas en propiedad a los que podían pagar cuotas del 25 % de sus ingresos mensuales. Esto, naturalmente, excluye la gran mayoría del grupo con salarios bajos que no puede remitirse pagar más del 10 % mensual de esos ingresos por la vivienda. Un estudio reciente demuestra que la vivienda del sector privado es inasequible a los que forman el 30 % más pobre de la población. Asimismo, el estudio demuestra que los grandes negocios inmobiliarios, impulsados principalmente por mecanismos de construcción de viviendas en gran escala, tendían, hasta cierto punto, a producir minúsculas repercusiones incluso en los estratos más bajos del mercado, pero estimulaban, también la especulación con la tierra, acrecentando así la

amenaza de desalojamiento para los pobres urbanos.

19. Un estudio reciente (1990) del Organismo Nacional de la Vivienda indica que en Bangkok existe ~j'...1,2 millón de chabolistas, lo que supone el 20 % de la

20. El Relator Especial fue también infomado.de un exptimento novedoso destinado a mitigar el p'roblé:' ma'de vivienda de los grupos de bajos ingresos. Según el sistema de aprovechamiento compartido de ,la tierra;iii l promotor debe ceder a los ocupántes una cierta extensión de terreno a un precio razonable. Este experimento no ha tenido mucho éxito porque a menudo el promotor/dueño de la tierra no está dispuesto a cederla u un precio ase-quible. Además, si los afectados aceptan ser realojados, la falta de lOnas adecuadamente situadas a tal fin consti tuye un grave obstáculo.

### Malasia

21: En diciembre de 1994, el Relator Especial participó en una misión de encuesta efectuada en Kuala Lumpur para examinar las condiciones de vivienda y evaluar la situación en cuanto a los desalojamientos eo la ciudad y zonas circundantes. Se reunió con funcionarios del Ministerio de la Vivienda de Malasia y con representantes de una serie de organizaciones no gubernamelltales. El Ministro de Vivienda dijo con franqueza que cada vez había más personas y comunidades en Malasia que debían enfrentar el riesgo de desalojamiento.

22. Las visitas sobre el terreno efectuadas en Katiala Lumpur y el valle de Klang pusieron de manifiesto la:ra pides con que pobres comunidades urbanas son desalojads para poder ofrecer mansiones de lujo c instalaciones tales como campos de golf a las clase~ acomodadas 'de la sociedad. La misión de encuesta reveló que el Gobierno malasio participa en varios grandes proyectos de promoción que tendrán como consecuencia el desalojamiento de pobres precaristas. Tales proyectos son: el nuevo centro administrativo gubernamental de Perang Besar,' el nuévo aeropuerto internacional de Kuala Lumpur en Se": pang y la segunda carretera de enlace de lohore. :"

23. La iniquidad y crueldad de estos desalojamien": tos se manifiesta aún más patentemente si se recuerda que hace unos 20 años el Gobierno lanzó un llamamiento a la población rural para que emigrara a las ciudades donde se .necesitaban trabajadores para impulsar el desarrollo industrial. Se dijo a esto~ cfl }igranles que podían 'quedarse donde quisieran y se les d~eron ciertas comodi dades urbanas. Estas mismas personas son expulsadas hoy dfa sin un renlojamiento adecuado.

24. Otro problema grave es el de las condiCiones existentes en las fincas (plantaciones), que son una clara violación dc:l derecho a la vivienda. El presidente de las Comunidades Nacionales de Recursos Humanos de Ma

30. El Relator ESpecial pensaba que ahora que había comenzado el proceso de paz entre la autoridad Palestina y el Gobierno israel no *sólo* cesarían las violaciones de los derechos humanos, sino que dicho Gobierno adopta medidas adecuadas de indemnización. Pero en el momento de redactar el presente informe la situación sólo parece haber empeorado. Con ausencia de toda censura por parte de las naciones occidentales (los Estados Unidos vetaron incluso la resolución del Consejo de Seguridad pidiendo a Israel el fin de las confiscaciones), el Gobierno israel anunció públicamente a bombo y platillo una nueva confiscación de 53 hectáreas de tierra árabe en Jerusalén oriental. La condena de los países árabes y asiáticos se dio de lado con menosprecio. El Gobierno israelí declaró que proseguirá la confiscación de esta desdeñando el consejo y In advertencia de los Estados árabes en el sentido de que ello podrá comprometer el acuerdo de paz con la Organización de Liberación de Palestina.

31. Se contemplaba una situación casi de guerra. Sin embargo el peligro de que se aprobase una moción de censura contra el Gobierno del primer ministro Rabin, como amenazaron los representantes árabes en el Parlamento, ha conjurado esta violación innecesaria del derecho a la vivienda. Pero hay que preguntarse: ¿cuánto durará esta suspensión de las confiscaciones de tierra? El Relator Especial cree que todas esas acciones resultan de no aceptar que las violaciones del derecho a la vivienda no son un mero quebrantamiento de una promesa gratuita, sino que son en realidad violaciones de los derechos humanos.. violaciones que no se puede permitir a ningún Estado que cometa si desea seguir perteneciendo a la comunidad de naciones civilizadas.

32. En vista de esas lamentables novedades, el Relator Especial se complace en dar cuenta de la movilización que se está llevando a cabo sobre el terreno en Jerusalén para contrarrestar las políticas del Gobierno israel. El Relator Especial ha recibido información de hace seis meses se viene desarrollando una a vivienda para los palestinos en Jerusalén. Esta campaña es una de las 11 unidades del Movimiento Palestino pro Derecho a la Vivienda. Resultado importante esta labra es la redacción y reciente publicación de la «Declaración de Jerusalén», que es un proyecto de carta del mencionado Movimiento.

33. El Relator Especial quisiera señalar que la Declaración de Jerusalén adopta la interpretación de derecho a la vivienda que él ha recalcado en sus informes. Ante un panorama tan desesperanzador, es preciso reconocer la voz clara del activismo de base y del esfuerzos

i; colectivo. La mencionada declaración se basa en sanos principios jurídicos y en los instrumentos internacionales de derechos humanos. Con ánimo de estimular la atención del programa de derechos humanos que las Naciones Unidas al derecho a la vivienda, y como un ejemplo tipo de articulación que es posible y debe estudiarse en la pugna por el derecho a la vivienda en todo el mundo, dicha declaración se incluye como anexo del presente informe (anexo II).

34. Continuando la reseña de los acontecimientos en materia de derecho a la vivienda durante el año pasado, el Relator Especial quisiera mencionar el nacimiento de una campaña pro derecho a la vivienda en el propio Israel. En diciembre de 1994 se constituyó en este país el Comité Árabe de Coordinación para el Derecho a la Vivienda, el cual ha comenzado ya a servirse de la normativa internacional sobre ese particular como medio en su lucha para poner fin a las políticas discriminatorias de vivienda y planificación seguidas por el Gobierno de Israel contra los palestinos residentes en Israel6.

35. El Relator Especial ha sido también informado del nacimiento de campañas pro derecho a la vivienda en Filipinas, la República Dominicana y Sudáfrica. Sumadas a las campañas en marcha en Colombia y la India, esas actividades de las organizaciones no gubernamentales indican el valor que éstas atribuyen en todo el mundo al planteamiento del derecho a la vivienda. Tal vez la Subcomisión estime oportuno considerar si convendría emprender un nuevo estudio para examinar las estrategias seguidas en esas campañas a fin de transmitir tal información a los grupos que se enfrentan con cuestiones similares en todo el mundo.

en condiciones razonables para familias desfavorecidas;

»i) Medidas especiales para garantizar una vivienda adecuada a las familias con necesidades especiales o carentes de los recursos necesarios;

»c) Facilitación de viviendas de emergencia apropiadas cuando sea necesario. .»)

37. El Relator Especial se siente muy esperanzado por esta novedosa y espera que el texto definitivo de la Constitución sudafricana consagre derechos económicos y sociales plenamente justiciables, entre ellos el derecho a una vivienda adecuada, alentando a los legisladores del país a garantizar esa protección a toda la población que tanto tiempo ha luchado por una vida en condiciones de seguridad y dignidad.

#### Estrategia del Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (Hábitat) en materia de derecho a la vivienda

38. El Relator Especial se siente también recomfortado por Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos titulado «Hacia una estrategia sobre el derecho a la vivienda: contribuciones prácticas del CNUAH (Hábitat) a la promoción, garantía y protección del derecho humano a una vivienda adecuada» (HS/CJI5/INF.7). La estrategia se basa en un temario de seis puntos relativos a las siguientes funciones: (1) actividades de promoción; b) servicios de asesoramiento y cooperación técnica; e) actividades de supervisión; d) promoción del derecho a la vivienda de grupos sociales específicos; e) trabajo en red; y j) la Segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos (Hábitat II) y el derecho a la vivienda.

39. Que el Relator Especial sepa, este documento constituye una de las muy escasas iniciativas, dentro del sistema de las Naciones Unidas, relacionadas con medidas concretas destinadas a la efectividad real de los derechos sociales específicos, encuadrados en un marco de derechos humanos. En efecto, hace ya mucho tiempo que los organismos especializados de las Naciones Unidas los derechos humanos relacionados con sus mandatos generales. El Relator Especial alienta vigorosamente al Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos humanos (habitat)

6 Véase la exposición presentada por Coalición Internacional en el 51.º período de sesiones de la Comisión de Derechos Humanos, en relación con los temas -1 y' y' el programa (E/CN.4/1999/5/SI/5).

## ANEXO 4

..

### Observación General N.º 4 sobre el derecho a una vivienda adecuada

(Adoptada el 12 de diciembre de 1991 por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales)

1. De conformidad con el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto, los Estados partes "reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia". Reconocido de este modo, el derecho humano a una vivienda adecuada tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales.
2. El Comité ha podido acumular gran cantidad de información sobre este derecho. Desde 1979, el Comité y sus predecesores han examinado 75 informes relativos al derecho a una vivienda adecuada. El Comité dedicó también un día de debate general a esa cuestión en sus periodos de sesiones tercero y cuarto. Además, el Comité tomó buena nota de la información obtenida en el Año Internacional de la Vivienda para las Personas sin Hogar (1987) y de la Estrategia Mundial de la Vivienda hasta el Año 2000, que hizo suya la Asamblea General. El Comité también ha examinado los informes pertinentes y otra documentación de la Comisión de Derechos Humanos y de la Subcomisión de Prevención de Discriminaciones y Protección a las Minorías.
3. Aun cuando existe una amplia variedad de instrumentos internacionales que abordan los diferentes aspectos del derecho a una vivienda adecuada, el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto es la más amplia, y quizás la más importante, de todas las disposiciones pertinentes.
4. A pesar de que la comunidad internacional ha reafirmado con frecuencia la importancia del pleno respeto del derecho a una vivienda adecuada, sigue existiendo un abismo preocupante entre las normas fijadas en el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto y la situación reinante en muchas regiones del mundo. Aunque esos problemas suelen ser especialmente graves en algunos países en desarrollo que enfrentan limitaciones graves de recursos y de otra índole, el Comité observa que existen también considerables problemas de falta de vivienda y de viviendas inadecuadas en algunas de las sociedades más desarrolladas económicamente. Las Naciones Unidas calculan que hay más de 100 millones de personas sin hogar y más de 1.000 millones alojadas en viviendas inadecuadas en todo el mundo. No existe indicación de que estén disminuyendo esas cifras. Parece evidente que ningún Estado parte está libre de problemas importantes de una clase u otra en relación con el derecho a la vivienda.

La tenencia adorna una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa; el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados;

b) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura

Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia;

c) Gastos soportables

Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. Los Estados partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso. Los Estados partes deberían crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda. De conformidad con el principio de la posibilidad de costear la vivienda, se debería proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres. En las sociedades en que los materiales naturales constituyen las principales fuentes de material de construcción de vivienda, los Estados partes deberían adoptar medidas para garantizar la disponibilidad de esos materiales;

d) Hábitabilidad

Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes. El

Comité exhorta a los Estados partes a que apliquen ampliamente los Principios de Higiene de la Vivienda preparados por la OMS, que consideran la vivienda como el factor ambiental que con más frecuencia está relacionado con las condiciones que favorecen las enfermedades en los análisis epidemiológicos; dicho de otro modo, que una vivienda y unas condiciones de vida inadecuadas y deficientes se asocian invariablemente a tasas de mortalidad y morbilidad más elevadas;

e) Asequibilidad

La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Debería garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos como las personas de edad, los niños, los incapacitados físicos, los enfermos terminales, los individuos VIH positivos, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales,

las personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, y otros grupos de personas. Tanto las disposiciones como la política en materia de vivienda deben tener plenamente en cuenta las necesidades especiales de esos grupos. En muchos Estados partes, el mayor acceso a la tierra por sectores desprovistos de tierra o empobrecidos de la sociedad, debería ser el centro del objetivo de la política. Los Estados deben asumir obligaciones apreciables destinadas a apoyar el derecho de todos a un lugar seguro para vivir en paz y dignidad, incluido el acceso a la tierra como derecho;

f) Lugar

La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. Esto es particularmente cierto en ciudades grandes y zonas rurales donde los costos temporales y financieros para llegar a los lugares de trabajo y volver de ellos puede imponer exigencias excesivas en los presupuestos de las familias pobres. De manera semejante, la vivienda no debe construirse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que amenazan el derecho a la salud de los habitantes;

g) Adecuación cultural

La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en la esfera de la vivienda deben velar por que no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda y por que se aseguren, entre otros, los servicios tecnológicos modernos.

9. Como se señaló anteriormente, el derecho a una vivienda adecuada no puede considerarse aisladamente de los demás derechos que figuran en los dos Pactos Internacionales y otros instrumentos internacionales aplicables. Ya se ha hecho referencia a este respecto al concepto de la dignidad humana y al principio de no discriminación. Además, el pleno disfrute de otros derechos tales como el derecho a la libertad de expresión y de asociación (como para los inquilinos y otros grupos basados en la comunidad), de elegir la residencia, y de participar en la adopción de decisiones, son indispensables si se ha de realizar y mantener el derecho a una vivienda adecuada para todos los grupos de la sociedad. De manera semejante, el derecho a no ser sujeto a interferencia arbitraria o ilegal en la vida privada, la familia, el hogar o la correspondencia, constituye una dimensión muy importante al definir el derecho a una vivienda adecuada.

10. Independientemente del estado de desarrollo de tal o cual país, hay ciertas medidas que deben tomarse inmediatamente. Como lo ha reconocido la Estrategia Mundial de la Vivienda y otros análisis internacionales, muchas de las medidas requeridas para promover el derecho a la vivienda requieren sólo la abstención del gobierno de ciertas prácticas y un compromiso para facilitar la autoayuda de los grupos afectados. En la medida en que tales medidas se considera que van más allá del máximo de recursos disponibles para el Estado parte, es adecuado que lo antes posible se haga una solicitud de cooperación internacional de conformidad con el párrafo 1 del artículo 11 y los artículos 22 y 23 del Pacto, y que se informe al Comité de ello.

11. Los Estados partes deben otorgar la debida prioridad a los grupos sociales que viven en condiciones desfavorables concediéndoles una atención especial. Las políticas y la legislación, en consecuencia, no deben ser destinadas a beneficiar a



los grupos sociales ya aventajados a expensas de los demás: El Comité tiene conciencia de que factores externos pueden afectar al derecho a una continua mejora de las condiciones de vida y que en muchos Estados partes las condiciones generales de vida se han deteriorado durante el decenio de 1980. Sin embargo, como lo señala el Comité en su Observación General NO 2, a pesar de los problemas causados externamente, las obligaciones dimanantes del Pacto continúan aplicándose y son quizás más pertinentes durante tiempos de contracción económica. Por consiguiente, parece al Comité que un deterioro general en las condiciones de vida y vivienda, que sería directamente atribuible a las decisiones de política general y a las medidas legislativas de los Estados partes, ya falta de medidas compensatorias concomitantes, contradiría las obligaciones dimanantes del Pacto.

12. Si bien los medios más apropiados para lograr la plena realización del derecho a la vivienda adecuada variarán inevitablemente de un Estado parte a otro, el Pacto claramente requiere que cada Estado parte tome todas las medidas que sean necesarias con ese fin. Esto requerirá casi invariablemente la adopción de una estrategia nacional de vivienda que, como lo afirma la Estrategia Mundial de la Vivienda en su párrafo 32, "define los objetivos para el desarrollo de condiciones de vivienda, determina los recursos disponibles para lograr dichos objetivos y busca la forma más efectiva de utilizar dichos recursos, en función del costo, además de lo cual establece las responsabilidades y el calendario para la ejecución de las medidas necesarias". Por razones de pertinencia y eficacia, así como para asegurar el respeto de los demás derechos humanos, tal estrategia deberá reflejar una consulta extensa con todas las personas afectadas y su participación, incluidas las personas que no tienen hogar, las que están alojadas inadecuadamente y sus representantes. Además, deben adaptarse medidas para asegurar la coordinación entre los ministerios y las autoridades regionales y locales con objeto de conciliar las políticas conexas (economía, agricultura, medio ambiente, energía, etc.) con las obligaciones dimanantes del artículo 11 del Pacto.

13. La vigilancia eficaz de la situación con respecto a la vivienda es otra obligación de efecto inmediato. Para que un Estado parte satisfaga sus obligaciones en virtud del párrafo 1 del artículo 11, debe demostrar, entre otras cosas, que ha tomado todas las medidas que son necesarias, sea solo o sobre la base de la cooperación internacional, para evaluar la importancia de la falta de hogares y la vivienda inadecuada dentro de su jurisdicción. A este respecto, las Directrices generales revisadas en materia de presentación de informes adoptadas por el Comité destacan la necesidad de "proporcionar información detallada sobre aquellos grupos de [la] sociedad que se encuentran en una situación vulnerable y desventajosa en materia de vivienda". Incluyen, en particular, las personas sin hogar y sus familias, las alojadas inadecuadamente y las que no tienen acceso a instalaciones básicas, las que viven en asentamientos "ilegales", las que están sujetas a desahucios forzados y los grupos de bajos ingresos.

14. Las medidas destinadas a satisfacer las obligaciones del Estado parte con respecto al derecho a una vivienda adecuada pueden consistir en una mezcla de medidas del sector público y privado que consideren apropiadas. Si bien en algunos Estados la financiación pública de la vivienda puede ser utilizada más útilmente en la construcción directa de nuevas viviendas, en la mayoría de los casos la experiencia ha demostrado la incapacidad de los gobiernos de satisfacer plenamente los déficit de la vivienda con la vivienda construida públicamente. La promoción por los Estados partes de "estrategias capaces", combinada con un compromiso pleno a las obligaciones relativas al derecho a una vivienda adecuada, debe así alentarse. En esencia, la obligación consiste en demostrar que, en conjunto, las medidas que se están tomando son suficientes para realizar el

derecho de cada individuo en el tiempo más posible de conformidad con el máximo de los recursos disponibles.

15. Muchas de las medidas que se requerirán implicarán asignaciones de recursos e iniciativas de política de especie general. Sin embargo, el papel de las medidas legislativas y administrativas oficiales no debe subestimarse en este contexto. La Estrategia Mundial de la Vivienda, en sus párrafos 66 y 67, ha destacado el tipo de medidas que pueden tomarse a este respecto y su importancia., "

16. En algunos Estados, el derecho a la vivienda adecuada está consagrado en la constitución nacional. En tales casos, el Comité está interesado particularmente en conocer los aspectos jurídicos y los efectos concretos de tal enfoque. Desea, pues, ser informado en detalle de los casos específicos y otras circunstancias en que se ha revelado útil la aplicación de esas disposiciones constitucionales.

17. El Comité considera que muchos elementos componentes del derecho a la vivienda adecuada como que son por lo menos conformes con la disposición de recursos jurídicos internos. Según el sistema jurídico tales esferas incluyen, pero no están limitadas a: a) apelaciones jurídicas destinadas a evitar desahucios planeados o demoliciones mediante la emisión de mandatos de los tribunales; b) procedimientos jurídicos que buscan indemnización después de un desahucio ilegal; c) reclamaciones contra acciones ilegales realizadas o apoyadas por los propietarios (sean públicos o privados) en relación con los niveles de alquiler, mantenimiento de la vivienda y discriminación racial u otras formas de discriminación; d) denuncias de cualquier forma de discriminación en la asignación y disponibilidad de acceso a la vivienda; y e) reclamaciones contra los propietarios acerca de condiciones de viviendas insalubres o inadecuadas. En algunos sistemas jurídicos podría ser también adecuado estudiar la posibilidad de facilitar juicios en situaciones que implican niveles de gran aumento de personas sin hogar.

18. A este respecto, el Comité considera que las instancias de desahucios forzados son prima facie incompatibles con los requisitos del Pacto y sólo podrían justificarse en las circunstancias más excepcionales y de conformidad con los principios pertinentes del derecho internacional.

19. Finalmente, el párrafo 1 del artículo 11 concluye con la obligación de los Estados partes a reconocer "la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento". Tradicionalmente, menos del 5% de toda la asistencia internacional se ha dirigido hacia la vivienda o los asentamientos humanos y con frecuencia la manera en que se dispone esa financiación se dirige poco a las necesidades de vivienda de los grupos desventajados. Los Estados partes, tanto receptores como suministradores, deberían asegurar que una proporción sustancial de la financiación se consagre a crear condiciones que conduzcan a un número mayor de personas que adquieren vivienda adecuada. Las instituciones financieras internacionales que promueven medidas de ajuste estructural deberían asegurar que tales medidas no comprometen el disfrute del derecho a la vivienda adecuada. Cuando consideran la cooperación financiera internacional, los Estados partes deberían buscar indicar las esferas relativas al derecho a la vivienda adecuada en las que la financiación externa tendría el mayor efecto. Tales solicitudes deberían tener plenamente en cuenta las necesidades y opiniones de los grupos afectados.

## ANEXO 5

### TIPOS DE VIVIENDA.

La Dirección de Estadísticas y Censos, presentó un fascículo que contenía datos definitivos de los Censos Nacionales durante 1992, correspondiente a la vivienda en el departamento de San Miguel.

De esta manera se actualizó los estudios muestrales que involucran los diferentes tipos de vivienda; entre las cuales se encuentran muy vinculados los tipos de vivienda particular y colectiva, al igual que las características de la vivienda.

Este estudio planteó la clasificación de la vivienda distribuyéndola en dos grupos: particular y colectiva.

#### *a) Clasificación de la Vivienda Particular*

a.1. Vivienda particular: se define como el recinto que sirve de habitación a una persona o grupos de personas que viven como familias y pueden ser: a.1.1. Casas independientes:

Es la vivienda con acceso directo a la calle pasaje o camino, construida con materiales de larga duración y que se encuentran ubicadas generalmente en una estructura, destinada comúnmente para el alojamiento de un grupo familiar. Puede estar aislada o unida a otras viviendas y tienen sus propios servicios sanitarios, baño y cocina.

Esta vivienda se censará ya sea que se encuentre ocupada o no al momento del censo.

#### a.1.2. Apartamento.

Es una vivienda construida con materiales de larga duración que forma parte de un edificio de uno o más pisos y que contiene dos o más viviendas tiene acceso a la calle mediante un pasillo, corredor o escalera. Dispone de servicios sanitarios, baño y cocina propia.

#### a.1.3. Pieza en casa.

Es una vivienda que forma parte de una estructura construida con materiales de larga duración, la cual puede tener dos o más recintos habitacionales y los

servicios sanitarios, baño y cocina son generalmente de uso común a todas las viviendas contenidas en dicha estructura. Por lo general se encuentran en viviendas típicamente independientes que han sido reacondicionadas para dar alojamiento a dos o tres grupos familiares diferentes con acceso a la calle puede ser a través de pasillo, zaguanes o lugares considerados por sus ocupantes como de uso común.

#### a.1.4. Pieza de mesón.

Es una vivienda que forma parte de una estructura que contiene como mínimo cuatro unidades habitacionales. Está construida con materiales de larga duración y los servicios sanitarios, baños y cocina son de uso común de todos los que viven en el mesón. Por lo general se trata de un solo cuarto que tiene acceso a la calle desde un patio, un pacillo, corredor, zaguán.

#### a.1.5. Rancho o Choza:.

Es una vivienda construida con bambú, palma, penca, sácate y otro vegetal. Generalmente se encuentra en el área rural y para ser enumerada debe ser habitada al momento de realizar un censo.

#### a.1.6. Casa Improvisada.

Es toda vivienda construida con materiales de desechos: pedazos de madera, láminas viejas, etc. Sin cumplir las normas de construcción

a.1.7. Local no destinado para habitación humana.

Es el recinto construido con materiales de larga duración, que al momento de levantar el censo se usa para ese fin. Este tipo de vivienda puede ocuparse particularmente o totalmente, establos, talleres, oficinas, bodegas, fábricas, etc.

a.1.8. Otra (vivienda, móvil, carpas, refugios, etc.)

Es cualquier recinto usado como vivienda que no este considerado en la categoría anterior, tales como: vivienda, móvil, carpas, refugio, vagón de ferrocarril, cueva, embarcación, etc.

a.1.9. Sin Vivienda.

Se refiere exclusivamente a las personas que no tienen vivienda o a los indigentes, que son individuos que viven en los portales, atrás de iglesias, debajo de puentes, parques, dormitorios públicos, etc.

s- *Clasificación de Vivienda Colectiva*

b.1. La vivienda colectiva se define como aquel local o edificio donde reside un grupo de personas sin vínculos familiares entre si y que lo comparten por razones de hospedaje, salud, educación, milicia, religión, vejes, orfandad, etc. b.1.1. Hotel.

Es el edificio donde se alojan personas que están de paso; sin embargo solo los individuos que viven permanentemente en el hotel, son censados como residentes en el mismo, exceptuando a los empleados que se les asigna un apartamento para vivir con su familia. El cual se toma como apartamento de vivienda tipo particular; pero, si el lugar donde se alojan dichos empleados está completamente separado de la construcción principal, se registra como casa independiente.

b.1.2. Hospital o Clínica.

Se enumeran los hospitales que tienen pacientes con mas de 6 meses de hospitalización, que prácticamente han convertido los centros de asistencia en su lugar de residencia si existe personal administrativo que vive en el centro hospitalario solo con su familia en un local dentro o fuera de la estructura asistencial, este es considerado como vivienda particular.

b: 1.3. Pupilaje.

Es toda vivienda con 5 o más pupilos, que comúnmente son estudiantes por lo general sin vínculos familiares y es administrado por el dueño de la vivienda quien les suministra la alimentación, limpieza, si se encuentran menos de 5 pupilos se registra como casa independiente o apartamento según el caso.

b.1.4. Asilo.

Es el lugar en el que se albergan ancianos de uno u otro sexo. Para el personal administrativo que reside en un local especial ya sea solo o con su familia es censada como vivienda particular.

b.1.5. Casa de Huéspedes.

Es una vivienda parecida a los hoteles, en los cuales se alojan personas que generalmente están de paso; sin embargo hay algunas personas que viven permanentemente en dicho recinto y que son los que se empadronan en este tipo de vivienda, si el propietario o empleado solo o con sus familias viven en la casa son censados como residentes en viviendas particulares.

b.1.6 Cárcel.

Es el local donde se encuentran personas reclusas, y para fines censal es solo se empadronan los que tienen un periodo mayor de seis meses de estar reclusos; así como es incluido el personal de servicios que se encuentra

Acuartelados y cada grupo es empadronado en boletas distintas, pero dentro de la misma vivienda colectiva. . . .

#### b.1.7 Convento o Internado

Es el lugar donde residen habitualmente grupos de personas unidas por razones religiosas, de estudios académicos o místico y sin ningún vínculo familiar. Comúnmente estos lugares están administrados por monjas, sacerdotes o hermanos de alguna congregación.

#### b.1.8. Otras.

Comprende todas' las Viviendas Colectivas no registradas en los tipos anteriores, tales como hogares de niño, hogares de adolescente, aldeas infantiles, prostíbulos, casas de rehabilitación física, etc.

### CARACTERÍSTICA DE LA VIVIENDA

Según la- dirección general de estadísticas y censos la vivienda posee las siguientes características:

#### 1- MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN

Los materiales predominantes con los que han sido construidas las viviendas tanto paredes, techos y los pisos, en la ciudad de San Miguel son los mencionados a continuación.

##### 1.1. Las paredes.

Entre los materiales predominantes con los cuales se ha construido son concreto o mixto, adobe, madera, lamina metálica, paja, palma u otro vegetal, desechos.

##### 1.2. Techo.

Estos son de loza de concreto, lamina de asbesto, teja, lámina metálica, paja, palma u otros vegetales así como de otros desechos.

1.3. Piso. Estos están hechos de loza de cemento, ladrillo de cemento, ladrillo de barro, madera, tierra y otros. 2- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN 2.1. Ocupada. Es la vivienda con personas presentes, las cuales están usando la casa.

##### 2.2. Desocupada.

Este tipo de viviendas puede presentar tres condiciones las cuales se mencionan a continuación:

##### 2.2.1 En alquiler o venta.

Es cuando la familia adquiere el compromiso de pagarle un valor determinado al propietario de la vivienda en carácter de arrendamiento, por el uso de la misma.

##### 2.2.2. Uso Ocupacional.

Es la vivienda que se usa solo ocasionalmente como lo es para las vacaciones, ya sea en la ciudad, campo o playa.

##### 2.2.3 Reparación o Construcción.

Es la vivienda que esta en proceso ya sea de construcción nueva o en remodelación, es por esa razón que no se encuentra habitada.

#### 3- TIPOS DE SERVICIOS SANITARIOS

##### 3.1. Inodoro o de lavar.

Es el que cuenta con servicio de agua y este puede ser de uso privado o público, como por ejemplo en la casa, escuela, hoteles, restaurantes, etc.

-  
},/

{

### 3.2. Letrina.

Estos son hoyos. que se hacen con cierta profundidad, sobre el cual se Coloca una .tapa de cemento o de madera y puede ser de uso privado o común. ' ,

### 3.3. Letrinas Aboneras.

Es aquél en el que se divide la orina y las heces fecales

### 3.4. Otro Tipo.

Si la vivienda tiene otra clase de servicios para eliminar los desechos que no

Sean uno de los mencionados anteriormente..

3.5. No Disponible. Cuando la vivienda carece de servicios sanitarios y la familia utiliza predios baldíos, ríos o solares para hacer sus necesidades

Físicas.

## 4- TENENCIA DE LA VIVIENDA

La tenencia se puede dividir en cuatro características.

### 4.1. Propia.

Cuando algún miembro de la familia residente, posee el titulo de propiedad de la vivienda, sin ningún compromiso de pago..

### 4.2. Propia o Pagándose a plazos:

Esta es li vivienda que un miembro de la familia ha adquirido en carácter de propietario, pero no la cancela de un solo pago.

### 4.3. Alquilada.

Es cuando la familia adquiere el compromiso de pagarle un valor determinado al propietario de la vivienda, en carácter de arrendamiento, por el uso de la misma.

### 4.4. Otra Tenencia.

Cuando la persona o grupo familiar ocupa la vivienda en una condición diferente a las mencionadas anteriormente, es decir que no es propietario ni arrendatario. Como lo son las viviendas de emergencia y los asentamientos informales.

