

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



**LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS PARA LA GESTION EN LA IMPLEMENTACION  
DE PROYECTOS URBANO-ARQUITECTONICOS, CASO ESPECIFICO DE LA  
COMUNIDAD LINEA FERREA, MUNICIPIO DE NEJAPA**

PRESENTADO POR:

**JOSÉ DAVID GRANADOS FERRUFINO  
LORENA BEATRIZ MOLINA PALACIOS  
MARTA VERÓNICA SOTELO ESTRADA**

PARA OPTAR AL TITULO DE:

**ARQUITECTO**

CIUDAD UNIVERSITARIA, FEBRERO DE 2015.

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

RECTOR :

**ING. MARIO ROBERTO NIETO LOVO**

SECRETARIA GENERAL :

**DRA. ANA LETICIA ZAVALA DE AMAYA**

**FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA**

DECANO :

**ING. FRANCISCO ANTONIO ALARCÓN SANDOVAL**

SECRETARIO :

**ING. JULIO ALBERTO PORTILLO**

**ESCUELA DE ARQUITECTURA**

DIRECTOR :

**ARQ. MANUEL HEBERTO ORTÍZ GARMENDEZ**



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

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

Título

:

**LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS PARA LA GESTION EN LA IMPLEMENTACION  
DE PROYECTOS URBANO-ARQUITECTONICOS, CASO ESPECIFICO DE LA  
COMUNIDAD LINEA FERREA, MUNICIPIO DE NEJAPA**

Presentado por

:

**JOSÉ DAVID GRANADOS FERRUFINO  
LORENA BEATRIZ MOLINA PALACIOS  
MARTA VERÓNICA SOTELO ESTRADA**

Trabajo de Graduación Aprobado por:

Docente Asesor

:

**ARQ. JOSÉ BALMORE GARCÍA**

San Salvador, Febrero de 2015

Trabajo de Graduación Aprobado por:

Docente Asesor :

**ARQ. JOSÉ BALMORE GARCÍA**

## AGRADECIMIENTOS

Le agradezco a Dios por haberme acompañado y guiado a lo largo de mi carrera, por ser mi fortaleza en momentos de debilidad y por brindarme una vida llena de aprendizajes, experiencias y sobre todo felicidad.

Le doy gracias a mis padres David y María por apoyarme en todo momento, por los valores que me han inculcado, y por haberme dado la oportunidad de tener una excelente educación en el transcurso de mi vida. Sobre todo por ser un excelente ejemplo de vida a seguir.

A mis hermanos por ser parte importante de mi vida y representar la unidad familiar, Gerardo y Alexandra llenando mi vida de alegrías y amor cuando más lo he necesitado. A Fiore por ser una parte muy importante de mi vida, por haberme apoyado en las buenas y malas, sobre todo por su paciencia y amor incondicional.

Le agradezco la confianza, apoyo y dedicación de tiempo a: Balmore, Vicky, Gilda, Alba Gladys, Hernán y Miguel Ángel. Por haber compartido conmigo sus conocimientos y sobre todo su amistad.

Gracias al Ingeniero Eduardo Rodríguez y a la Arquitecta Cecilia Alberto por haberme brindado la oportunidad de desarrollar mi tesis profesional en el tema de Vivienda junto a su apoyo y conocimientos compartidos, dándome la oportunidad de crecer profesionalmente y aprender nuevas cosas. Reconozco cada aporte brindado por los y las colegas, Juan René Guzmán, Carolina Dreikorn, Jimmy Vásquez, José David Pérez y Aura Maritza Majano, quienes me brindaron su tiempo entregándome insumos importantes y motivándome a alcanzar nuevas metas.

A Marta y Lorena por haber sido excelentes compañeras de tesis, por haberme tenido la paciencia necesaria y motivarnos a seguir adelante.

A mis amigos por confiar y creer en mí y haber hecho de mi etapa universitaria un trayecto de vivencias que nunca olvidaré.

***José David Granados Ferrufino***

## **AGRADECIMIENTOS**

En primer lugar a Dios por ser mi Señor, por su amor y misericordia, que se mostró en todo momento y a lo largo de mi vida hasta hoy, porque ha estado conmigo a cada paso que doy, cuidándome y dándome fortaleza para continuar, por ser mi pilar y mi fuente de vida.

A mis padres Francisco y Gladys por darme siempre su apoyo, porque a lo largo de mi vida han velado por mi bienestar y educación siendo mi apoyo en todo momento. Depositando su entera confianza en cada reto que se me presentaba sin dudar ni un solo momento en mi inteligencia y capacidad. Es por ellos que soy lo que soy ahora. Los amo.

A mis hermanos porque han sido una constante en mi vida, por estar siempre apoyándome y empujándome cuando era necesario, por no dejar que me diera por vencida y ayudarme a luchar por mis metas, por darme esas palabras de ánimo que necesitaba escuchar.

A mis amigos, por su apoyo y sus palabras de ánimo, por darme la mano cuando lo necesite, por las tareas que realizamos juntos, por su paciencia a la hora de explicarme, mil gracias.

A nuestro asesor y jurado por guiarnos en este camino.

A mis compañeros de tesis, David y Marta por su paciencia y por su apoyo, por su comprensión, Dios en su infinita sabiduría permitió que trabajáramos juntos, logrando así alcanzar una meta más en nuestras vidas.

***Lorena Beatriz Molina Palacios***

## AGRADECIMIENTOS

Gracias a Dios por permitirme culminar esta etapa de mi vida, por brindarme fortaleza y paciencia para no rendirme y lograr llegar hasta aquí.

A mi abuela (q.e.p.d) y mis padres, que me dieron tanto apoyo económico como confianza para cumplir mis metas, a mi hermano y demás familia que siempre ha estado ahí.

A mis compañeros de tesis, Lorena y David por la paciencia, la confianza, el apoyo y porque esto lo hemos logrado juntos.

A nuestro asesor de tesis, Arq. Balmore García, por darnos su apoyo, paciencia y consejos para lograr salir adelante, también a nuestro jurado, Arqta. Juana María Valdés y Arq. Miguel Ángel Rosales, por ayudarnos a mejorar ofreciéndonos sus puntos de vista y consejos.

A mis amigos que han estado siempre, ya sea ayudando a aguantar los desvelos, apoyándome, dando ánimos o de la forma que sea, en las alegrías y tristezas.

Y a todas las personas que de una u otra forma han estado alrededor a lo largo de toda la carrera.

***Marta Verónica Sotelo Estrada***

# INDICE

ACRONIMOS .....	i
GLOSARIO .....	iii
INTRODUCCION.....	vi
<b>I. GENERALIDADES .....</b>	<b>1</b>
1.1 Planteamiento del problema .....	2
1.2 Justificación .....	4
1.3 Objetivos .....	5
1.4 Límites y alcances .....	6
1.4.1 Límites .....	6
1.4.2 Alcances .....	7
1.5 Metodología .....	8
1.5.1 Fase de investigación .....	8
1.5.2 Fase de formulación de lineamientos .....	9
1.5.3 Diagrama metodológico .....	10
1.6 Situación nacional de la vivienda .....	11
1.6.1 La cifra .....	13
1.6.2 La situación jurídica .....	14
1.6.3 El acceso al suelo .....	15
1.6.4 La problemática de la vivienda en el AMSS .....	16
1.6.5 Asentamientos en El Salvador .....	17
<b>II. DIAGNOSTICO .....</b>	<b>19</b>
2.1 Generalidades del municipio de Nejapa .....	21
2.1.1 Ubicación geográfica .....	21

2.1.2	División político administrativa .....	22
2.1.3	Situación demográfica .....	24
2.1.4	Recursos naturales .....	24
2.1.5	Infraestructura y servicios básicos .....	26
2.1.6	Educación y salud .....	28
2.1.7	Situación Económica .....	29
2.1.8	Actores institucionales .....	30
2.2	Referencia histórica de la comunidad Línea férrea .....	31
2.3	Aspecto social .....	33
2.3.1	Salud y enfermedades .....	33
2.3.2	Problemas de la comunidad .....	34
2.4	Aspecto legal .....	35
2.5	Aspecto económico .....	36
2.5.1	Ingreso mensual .....	36
2.5.2	Ocupación .....	37
2.6	Aspecto poblacional .....	38
2.6.1	Población del territorio según edad .....	38
2.6.2	Población según género .....	39
2.6.3	Analfabetismo y educación formal .....	41
2.7	Análisis de sitio .....	42
2.7.1	Ubicación geográfica .....	42
2.7.2	Vialidad .....	43
2.7.3	Asoleamiento .....	46
2.7.4	Vegetación .....	47
2.7.5	Equipamiento social .....	48
2.7.6	Transporte .....	50
2.7.7	Topografía .....	51
2.7.8	Usos de suelo .....	53
2.8	Análisis habitacional .....	55
2.8.1	Tipo de vivienda .....	55
2.8.2	Materiales de vivienda .....	56

2.8.2.1	Material de paredes .....	56
2.8.2.2	Material de cubiertas .....	58
2.8.2.3	Material de piso .....	60
2.8.2.4	Material de puertas .....	62
2.8.2.4	Material de ventanas .....	64
2.8.3	Servicios básicos .....	65
<b>III.</b>	<b>SINTESIS .....</b>	<b>68</b>
3.1	Evaluación FODA .....	69
3.1.1	Matriz FODA .....	70
3.1.2	Conclusiones del análisis .....	73
3.2	Conclusiones generales .....	74
<b>IV.</b>	<b>PLANEACION DE ESTRATEGICA .....</b>	<b>75</b>
4.1	Casos análogos .....	76
4.1.1	Asentamiento productivo urbano sostenible Santa tecla .....	78
4.1.2	Asentamiento productivo urbano sostenible Apopa .....	82
4.2	Identificaciones de entidades .....	85
4.2.1	Tema de vivienda, equipamiento y servicios .....	86
4.2.1.1	Gobierno de la República de El Salvador .....	86
4.2.1.2	Municipalidad .....	91
4.2.1.3	Sociedad civil .....	92
4.2.1.4	Organismos internacionales .....	94
4.2.1.5	Sector privado .....	95
4.3	Aspecto legal .....	96
4.3.1	Sistema político del municipio de Nejapa .....	98
4.3.2	Legislación aplicable a la vivienda de interés social .....	100
4.3.3	Sistema de oferta y demanda con respecto al suelo urbano y dificultades .....	103
4.4	Aspecto normativo .....	105



<b>V.</b>	<b>DISEÑO Y ADECUACION DE LINEAMIENTOS .....</b>	<b>107</b>
5.1	Procesos de gestión de vivienda y servicios .....	110
5.1.1	Lineamientos predeterminados para la construcción de viviendas definitivas .....	110
5.1.2	Diagrama de lineamientos predeterminados para la construcción de viviendas definitivas .....	131
5.1.3	Lineamientos propuestos para la construcción de vivienda intermedia .....	132
5.1.4	Diagrama de lineamientos propuestos para la construcción de vivienda intermedia .....	144
5.2	Procesos de gestión de equipamiento .....	145
5.2.1	Lineamientos para obras de equipamiento .....	145
5.2.2	Diagrama de lineamientos para obras de equipamiento .....	152
5.3	Diseño de manual gráfico con lenguaje popular .....	153
<b>VI.</b>	<b>DISEÑO DE VIVIENDA INTERMEDIA .....</b>	<b>171</b>
6.1	Criterios de diseño .....	172
6.2	Selección de materiales .....	176
6.2.1	Justificación de variables .....	176
6.2.2	Materiales de paredes .....	177
6.2.3	Materiales de techo .....	179
6.2.4	Materiales de piso .....	181
6.2.5	Materiales seleccionados .....	183
6.3	Planos arquitectónicos .....	184
6.4	Anteproyecto de diseño de casa intermedia .....	187
6.5	Presupuesto .....	188

## **CONCLUSIONES FINALES**

## **BIBLIOGRAFIA**

## **ANEXOS**

## ACRONIMOS

**ADESCO:** Asociación de Desarrollo Comunal

**AMSS:** Área Metropolitana de San Salvador

**ANDA:** Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados

**AUP:** Asentamientos Urbanos Precarios

**APUS:** Asentamientos Productivos Urbanos Sostenibles

**CNR:** Centro Nacional de Registros

**FISDL:** Fondo de Inversión Social para el Desarrollo Local

**FNV:** Financiera Nacional de la Vivienda

**FNVP:** Fondo Nacional de Vivienda Popular

**FONAVIPO:** Fondo Nacional de Vivienda Popular

**FSV:** Fondo Social para la Vivienda

**FUNDASAL:** Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima

**FUNDAUNGO:** Fundación Dr. Guillermo Manuel Ungo

**FUNDE:** Fundación Nacional para el Desarrollo

**FUSADES:** Fundación Salvadoreña de Desarrollo Económico Social

**FUSAI:** Fundación Salvadoreña de Apoyo Integral

**GIZ:** *Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit* (Agencia Alemana de Cooperación)

**GOES:** Gobierno de El Salvador

**HPH:** Hábitat para la Humanidad

**ILP:** Instituto de Libertad y Progreso/Instituto de Legalización de la Propiedad

**IVU:** Instituto de Vivienda Urbana

**LELPUA:** Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional

**LL:** Ley de Lotificaciones

**LODT:** Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial

**LUC:** Ley de Urbanismo y Construcción

**LVIS:** Ley de Vivienda de Interés Social

**MARN:** Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales

**METROPLAN 80:** Plan de Desarrollo de la Región Metropolitana de San Salvador

**ONG:** Organización No Gubernamental  
**OPAMSS:** Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador  
**PC:** Programa Conjunto Vivienda y Asentamientos Urbanos Productivos y Sostenibles  
**PATI:** Programa de Apoyo Temporal al Ingreso  
**PLAMADUR:** Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de San Salvador  
**PLAMADUR-AMSSA:** Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de San Salvador Ampliado  
**PNODT:** Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial  
**RLDOT-AMSSA:** Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños  
**RLUC:** Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción  
**SMM:** Salario Mínimo Mensual  
**VIS:** Vivienda de Interés Social  
**VMVDU:** Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano

## GLOSARIO

**ASENTAMIENTOS HUMANOS:** Lugar donde un grupo de personas reside y realiza habitualmente sus actividades sociales. Los asentamientos humanos se distribuyen en zonas rurales y zonas urbanas.

**CALIDAD DE VIDA:** Concepto que hace alusión a varios niveles de generalización pasando por sociedad, comunidad, hasta el aspecto físico y mental, por lo tanto, el significado de calidad de vida es complejo, contando con definiciones desde sociología, ciencias políticas, medicina, estudios del desarrollo, etc. Se evalúa analizando cinco áreas diferentes. Bienestar físico, bienestar material, bienestar social, desarrollo y bienestar emocional.

**CASOS ANALOGOS:** Casos similares al de estudio que pueden proporcionar un mejor entendimiento de ideas que se han intentado, de dichos casos se aprende de los posibles errores previos, como también se puede contar con alguna técnica empleada que se acoplaría bien al proyecto naciente.

**CAMPAMENTOS, INVASIONES COLECTIVAS, CALLES EN DESUSO:** Siendo este último aquellas calles ocupadas de manera ilegal, cuando por construcción de rutas alternas dejaron de utilizarse y para las cuales se ha creado un programa que logra la legalización de sus habitantes a un bajo costo, además de aportarles el financiamiento para la introducción de los servicios básicos.

**COMUNICACIÓN POPULAR:** La comunicación popular, alternativa, es el proceso de interacción que se da dentro de un grupo de seres humanos, con el propósito de recupera sus significado, de su memoria histórica, de su vida cotidiana y de su experiencia humana de la realidad; para estructurar estos significados como guías de acción vital, con la participación popular y la capacitación para elaborar, controlar, conducir, ejecutar y evaluar su propio proyecto; que dan lugar a diversos niveles, formas y técnicas de la comunicación popular, alternativa y participativa.

**DIAGNOSTICO:** el o los resultados que se arrojan luego de un estudio, evaluación o análisis sobre determinado ámbito u objeto. El diagnóstico tiene como propósito reflejar la situación de un cuerpo, estado o sistema para que luego se proceda a realizar una acción o tratamiento que ya se preveía realizar o que a partir de los resultados del diagnóstico se decide llevar a cabo.

**DEFICIT HABITACIONAL:** Conjunto de las carencias o necesidades habitacionales insatisfechas de una población (CELADE, 1996).

**EQUIPAMIENTO:** Conjunto de instalaciones y servicios necesarios para las diferentes actividades necesarias en urbanizaciones.

**FODA:** El análisis FODA es una herramienta que permite conformar un cuadro de la situación actual del asentamiento, permitiendo de esta manera obtener un diagnóstico que permita en tomar decisiones acordes con los objetivos formulados. A través de evaluar sus Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas.

**GESTION:** Conjunto de trámites o procesos de dirección y administración que se realizan para resolver algún problema o poner en marcha algún plan o programa.

**INFRAESTRUCTURA:** comprende todo el diseño edilicio que sostiene una ciudad específica. Ese diseño está planificado por profesionales como arquitectos, urbanistas, ingenieros civiles. El diseño urbanístico es la base para el funcionamiento y el desarrollo de actividades dentro de una ciudad, y por eso se piensa de manera estratégica, para que pueda favorecer el desarrollo de la actividad económica y social, el cual está representado por las obras relacionadas con las vías de comunicación y el desarrollo urbano y rural tales como: carreteras, ferrocarriles, caminos, puentes, presas, sistemas de riego, suministro de agua potable, alcantarillado, viviendas, escuelas, hospitales, energía eléctrica, etc.

**LOTIFICACIONES PROGRESIVAS:** fraccionamientos de terrenos rurales, cerca de ciudades o ámbitos donde la actividad económica atrae a la población, desprovistos de infraestructura y servicios urbanos.

**LINEAMIENTOS:** Se entenderá por lineamientos al conjunto de acciones específicas que determinan la forma, lugar y modo para llevar a cabo una política en materia de obra y servicios relacionados con la misma.

**MUNICIPALIDAD:** Una municipalidad es la organización que se encarga de la administración local en un pueblo o ciudad.

**MESONES O PIEZAS:** surgen de distribución de antiguas residencias céntricas de las ciudades, este tipo de hábitat suele recibir escaso o nulo mantenimiento, altos niveles de hacinamiento, comparten algunos o todos los servicios (sanitarios, duchas, lavaderos, cocina, etc.) En las últimas décadas han tendido a desaparecer.

**MANUAL GRAFICO:** El Manual grafico es básicamente una guía que permite unificar criterios y normalizar el manejo de un procedimiento. Es una guía sencilla que orienta a los miembros de un grupo en la forma de hacer un buen uso de las directrices del o de los procedimientos. El seguimiento de dichas normas o directrices del manual suele ser de carácter obligatorio y solo podrán hacer uso de él quienes estén autorizados.

**INSTRUMENTO:** Disposición de los recursos físicos necesarios para lograr un propósito.

**PLANEACION ESTRATEGICA:** La planeación estratégica es la elaboración, desarrollo y puesta en marcha de distintos planes operativos por parte de las empresas u organizaciones, con la intención de alcanzar objetivos y metas planteadas. Estos planes pueden ser a corto, mediano o largo plazo.

**TUGURIOS O COMUNIDADES ILEGALES:** asentamientos resultantes de invasiones a terrenos públicos y privados dentro de las principales ciudades, se desarrollan usualmente en zonas de alto riesgo como: barrancos, riveras de quebradas, ríos, derechos de vía, línea férrea, áreas verdes entre otros. Característica clave sin infraestructura básica ni servicios, además lotes y viviendas se subdividen progresivamente por cada necesidad de la familia, densidad de población alta, donde se complejiza las tareas de renovación o rehabilitación de viviendas.

**VIVIENDA TEMPORAL:** Refugio de reacción frente a emergencias que entrega una respuesta rápida a través de un diseño de una solución arquitectónica intermedia, permitiendo la implementación eficiente y rápida de alojamiento seguro para las zonas afectadas por terremotos, incendios, huracanes u otras tragedias.

## **INTRODUCCION**

Poseer una vivienda digna es el sueño de todo ser humano, especialmente para una familia, objetivo que muchas veces se ve frustrado por diferentes causas, tanto económicas, sociales o naturales; lo cual obliga a las personas a asentarse en lugares inadecuados para vivir y no desarrollarse completamente.

Conociendo la importancia que representa contar con un techo digno, se ha desarrollado un estudio sobre las condiciones actuales, de la comunidad “Línea Férrea” en el Municipio de Nejapa.

La elaboración del presente documento representa una actividad conjunta, que propone bases a largo plazo para una posible gestión del Proyectos de Vivienda y mejoramiento del entorno para la Comunidad “Línea Férrea”; donde se realiza el tratamiento del hábitat urbano precario, en busca de una consolidación formal, con el propósito primordial de lograr un mejoramiento progresivo y participativo de la comunidad; y en donde se elaboren propuestas de gestión que estén dentro de los parámetros que establece la situación del territorio en estudio, como lo es la integración máxima con el ambiente, generando un mínimo impacto en el ecosistema; para lo cual se pretende la colaboración y el apoyo conjunto de diferentes organismos y/o instituciones gubernamentales, no gubernamentales, sector privado y por supuesto la propia comunidad, de manera que los habitantes de la comunidad puedan iniciarse en el tema de la gestión de proyectos comunitarios.

La realización de la investigación, que da paso a la ejecución del diagnóstico de la Comunidad “Línea Férrea”, considerando a partir del análisis de los aspecto territoriales, poblacionales y económicos, habitacionales, características biofísicas y bioclimáticas; las cuales permitirán conocer su actual contexto y establecer de esta manera las necesidades o carencias que existen en cada uno de estos aspectos priorizando aquellos problemas que afectan su desarrollo, enfocándose primordialmente en la problemática de vivienda; la cual es posible, identificándola a partir de la recolección de información, utilizando diversas herramientas como son encuestas, fichas técnicas, fotografías, y levantamiento de plantas de las viviendas en la comunidad, además de la utilización de documentos previamente elaborados que cuentan con información de la zona en estudio. Es por tanto que el análisis se enfoca en la vivienda a nivel comunitario.

# **I. GENERALIDADES**



## 1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En su historia reciente, El Salvador ha sido marcado por la migración, no solo al exterior, sino también en su interior, en las migraciones campo-ciudad, un fenómeno que se vio acrecentado en la época de la guerra civil, demostrando en ésta etapa de crisis la debilidad de las ciudades en poder atender la alta demanda de vivienda, siendo esta una razón para que muchas de las familias optaran por asentarse en terrenos baldíos, lotes abandonados o en zonas peligrosas como las riveras de ríos y quebradas; familias que con la ilusión de encontrar un mejor futuro, abandonaron su lugar de origen para no encontrar lo que buscaban en la ciudad.<sup>1</sup>

Es así que en las ciudades más importantes del país se generaron asentamientos ilegales, los cuales por no contar con apoyo de instituciones gubernamentales y no poseer un estatus legal de la posesión de la tierra, se vieron privados de muchos servicios básicos, indispensables para vivir.

La comunidad en estudio se encuentra ubicada en el Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador; el problema en la comunidad “Línea Férrea”, al igual que en muchas otras, se enfoca principalmente en la necesidad de concretizar un estado legal de los terrenos y contar con una vivienda digna; donde se propone dar solución, mediante la propuesta de un instrumento de ayuda para el mejoramiento de la urbanización, de la vivienda y del equipamiento e infraestructura necesaria para la población mediante un estudio de la Comunidad “Línea Férrea”.

Dicho estudio se identifica como diagnóstico comunitario, con el cual conoce los antecedentes de la comunidad, su organización, en qué situación se encuentra su estatus legal de tierra, que documentación han gestionado, con que instituciones están trabajando, cuanta población hay, que porcentaje estudia, cuantos están en la edad económicamente activa, como están las condiciones de cada

---

<sup>1</sup> Ministerio de Economía, Dirección General de Estadística y Censos. Encuesta de Hogares y Propósitos Múltiples, 2006

una de las casas, que topografía presenta la comunidad, cuales son las amenazas más graves, que puntos son identificados como de riesgo, que condiciones bioclimática presenta el interior de las viviendas, etc.

El trabajo comprende la formulación y adecuación de lineamientos para la gestión comunitaria en proyectos de carácter urbano-arquitectónico para asentamientos urbano precarios (AUP's) del Departamento de San Salvador, sistematizando los procesos para solicitar ayuda para el mejoramiento de la vivienda y su entorno.

Mediante la generación de una secuencia lógica de pasos, instancias, documentos; obteniendo como producto instrumentos que ayuden a los diferentes AUP's para la gestión de diferentes proyectos urbano-arquitectónicos en el mejoramiento del ambiente urbano, desarrollando para ello un plan piloto, que podría implementarse en otras comunidades.

Las estrategias buscan la integridad del trabajo y la vinculación de todos los posibles actores que puedan ser canales de ayuda, entre ellos: gobierno local, gobierno central, Instituciones de gobierno, ONG's, universidades, y el sector privado.

## **1.2 JUSTIFICACION**

La Comunidad “Línea Férrea” presenta una situación desfavorable para las familias habitantes, entre las cuales se pueden mencionar, la falta de una vivienda que proteja adecuadamente, además de una mala distribución de los espacios, para hacerla más funcional, uso de materiales inadecuados, ausencia de zonas recreativas, carencia de espacios en los que se puedan realizar actividades sociales, como lo es una casa comunal que puede ser utilizada para diferentes actividades.

Ante esta situación, con la ayuda de la Alcaldía del Municipio de Nejapa, de la Universidad de El Salvador y entidades comprometidas con el desarrollo, se propone un modelo de desarrollo del hábitat, que pueda ser utilizado como herramienta para mejorar las condiciones de vida de los habitantes de los asentamientos existentes.

El modelo se diseña creando un enfoque de respuesta inmediata para la atención de los asentamientos urbanos precarios del departamento de San Salvador. Este enfoque contribuirá a una mejora en la calidad de vida de los habitantes y su entorno.

## 1.3 OBJETIVOS

### 1.3.1 Objetivo General

Contribuir a la mejora del entorno urbano - arquitectónico de los AUP's a través de la utilización de lineamientos estratégicos adecuados para la gestión comunitaria en proyectos diversos. <sup>2</sup>

### 1.3.2 Objetivos Específicos

- Conocer las diversas necesidades urbano-arquitectónicas que presenta la comunidad por medio de un diagnóstico completo y objetivo.
- Establecer una secuencia de los diferentes procesos a seguir para alcanzar las intervenciones de proyecto deseadas como el acceso a viviendas, infraestructura y equipamiento en beneficio para la comunidad.
- Desarrollar un estudio de vivienda y asentamiento (vivienda nueva o mejorada) espacios públicos, recreativos, deportivos y equipamiento comunitario, donde se buscan estrategias dinámicas de gestión para una vivienda digna y mejores espacios comunitarios.
- Adecuar y formular lineamientos de los proyectos clave para los AUP's, que serán ejes primordiales en las propuestas: Gestión para el mejoramiento de espacios públicos (espacios recreativos, espacios deportivos), vivienda e infraestructura (circulación peatonal, servicio de alumbrado público, agua potable, drenaje, etc.).

---

<sup>2</sup> Asentamientos Urbanos Precarios, definición "<http://www.sanmartin.gob.sv/index.php/noticias/102-asentamientos-urbanos-precarios.html>"

## **1.4 LIMITES Y ALCANCES**

### **1.4.1. LIMITES**

#### **GEOGRÁFICOS**

El lugar de emplazamiento del proyecto se localiza en el departamento de San Salvador, Municipio de Nejapa.

#### **SOCIALES**

Las personas beneficiadas de la investigación en general, son 63 familias con un total de 300 habitantes aproximadamente.<sup>3</sup>

#### **LEGALES**

Los límites legales se definen por el uso de reglamentos que establecen las normativas, requisitos y especificaciones para regular el uso, construcción, y todo lo relacionado al proyecto; entre dichos los cuales se tiene:

- Reglamento del VMVDU.
- Reglamento del Medio Ambiente, Ley Forestal y Ley de Áreas Naturales Protegidas.
- Normativa de FENADESAL.

#### **AMBIENTAL**

Para la zona en estudio el aspecto ambiental es de mucha importancia, de manera que se protejan los recursos naturales.

---

<sup>3</sup> Información obtenida por medio del levantamiento de información con instrumentos diseñados por el equipo investigador

## ECONÓMICO

El proyecto de investigación no establece un límite económico impuesto por parte de las autoridades u organización involucradas.

### **1.4.2. ALCANCES**

- Elaboración de un documento base que contiene lineamientos y estrategias de gestión comunitaria para el mejoramiento de la comunidad mediante un algoritmo de pasos a seguir.
- Establecer con esquemas, mapas, organigramas, infografías, una cronología y programación de la estrategia para alcanzar los mejores resultados.
- Establecer rutas viables que los interesados puedan optar para la realización de sus proyectos.

## 1.5 METODOLOGIA

Para la realización de los lineamientos de estrategias de gestión, en la implementación de proyectos urbano-arquitectónicos en asentamientos urbanos precarios es necesario establecer un proceso metodológico, que se divide en dos fases, las cuales se detallan a continuación:

### 1.5.1. FASE DE INVESTIGACION

La cual está dividida en tres etapas:

1. Formulación
2. Diagnostico
3. Síntesis

- **ETAPA 1. FORMULACION**

En esta etapa se establece el tema y se elabora el perfil del trabajo, estableciendo la metodología a seguir y elaborando el cronograma de actividades a realizar.

- **ETAPA 2. DIAGNOSTICO**

En esta etapa se elabora un diagnóstico de la comunidad que servirá de base para establecer los lineamientos más adelante, por lo cual se procede a realizar distintos análisis con el fin de conocer las necesidades y las posibilidades que podría tener dicha comunidad para tener un panorama de lo que se podría llegar a realizar en ella.

- **ETAPA 3. SINTESIS**

Es la etapa final del proceso de investigación, se realiza en esta etapa una evaluación FODA y se elaboran las conclusiones que pueden tomarse tanto del diagnóstico como de la matriz de evaluación.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> FODA, es un acrónimo de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas, "<http://www.matrizfoda.com/>"

### **1.5.2. FASE DE FORMULACION DE LINEAMIENTOS**

Esta fase comprende tres etapas:

4. Planeación de estrategias
5. Diseño y adecuación de lineamientos (con manual popular)
6. Diseño de vivienda intermedia

- **ETAPA 4. PLANEACION DE ESTRATEGIAS**

En esta etapa se pretendió conocer todas las entidades posibles que podrían contribuir a solventar las necesidades que presenta la comunidad, entrevistándolas, analizando y evaluando los procedimientos que cada una sigue.

- **ETAPA 5. DISEÑO Y ADECUACION DE LINEAMIENTOS**

En esta etapa se diseñan los lineamientos de estrategias a partir de los resultados que muestra la investigación, estableciendo las mejores propuestas de lineamientos y sistematizándolas para que se puedan usar en otras comunidades afines.

- **ETAPA 6. DISEÑO DE VIVIENDA INTERMEDIA**

En esta etapa se diseña propuesta de vivienda temporal modular, que pueda adaptarse a las necesidades de las familias, mientras se realiza el proceso de obtención de viviendas permanentes.



### 1.5.3. DIAGRAMA METODOLOGICO

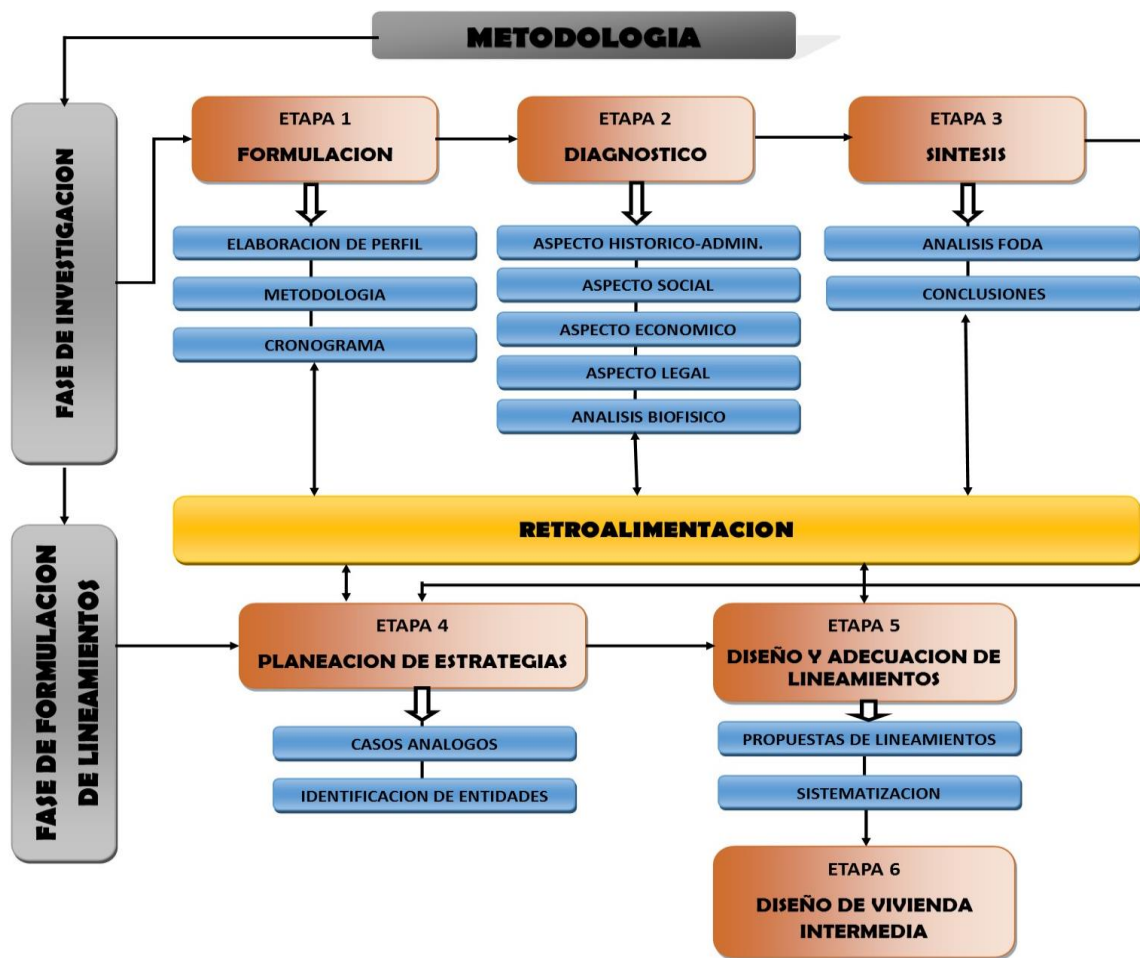


figura 1: Diagrama metodológico

## 1.6 SITUACION NACIONAL DE VIVIENDA

Para tener un marco más amplio sobre las acciones más importantes durante los diferentes períodos de gobiernos, se ha realizado una secuencia cronológica de las principales leyes, programas e iniciativas que se han creado para darle solución a los temas de vivienda que fueron surgiendo y como se fueron abordando.

PERIODO	EVENTO
1930-1935	1933. Se crea la Junta Nacional de Defensa Social, para contribuir a la solución de las necesidades básicas de la población.
1935-1945	1935. Se crea el Banco Hipotecario de El Salvador.
1945-1950	1949. Se elabora el primer diagnóstico habitacional, el cual incluía solamente las áreas urbanas. 1951. Se crea IVU para ejecutar proyectos habitacionales de carácter social. 1951. Se crea ICR responsable de asentamientos y vivienda rural.
1950-1955	1951. Se aprueba ley de urbanismo y construcción. 1954. DUA elabora primer Plan Urbano de San Salvador.
1955-1960	1955. Se reforma Ley de Creación del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (1881). 1956. Se reforma Ley de Urbanismo y Construcción.
1960-1965	1961. Se crea COPLAN que se renombra CONAPLAN. 1963. Se funda la FNV y las Asociaciones de Ahorro y Préstamo (AAP).
1965-1970	1968-1970. Se crea FUNDASAL. 1969. Se elabora METROPLAN 80 por CONAPLAN y MOP.
1970-1975	1972. Se reforma Ley de Urbanismo y Construcción. 1973. Se crea FSV. 1975. Nace el Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos (INPEP).
1975-1980	1978. FUNDASAL realiza la publicación “La Vivienda Popular Urbana de El Salvador” como estudio del sector vivienda.
1980-1985	1981. Se elaboran Planes Urbanos de Santa Ana, San Miguel y Sonsonate (VMVDU).
1985-1990	1990. Se crea OPAMSS como ente planificador para el Área Metropolitana de San Salvador.

	1988. Se elabora METROPLAN 2000 por OPAMSS.
1990-1995	1991. Se reforma la Ley de Urbanismo y Construcción. 1991. Se crea el Registro Social de Inmuebles. 1992. Se crea el Instituto Libertad y Progreso (ILP) con el objetivo de la legalización de las tierras. 1992. Se crea FONAVIPO.
1995-2000	1997. Se crea el MARN. 1999. Se inicia el Programa Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.
2000-2005	2000. Se elabora política de vivienda. 2003. Se ejecuta Programa de Vivienda Fase I BID.
2005-2010	2005. Se elabora política de vivienda. 2007. Se elabora Política Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.
2010-2012	2010. Se ejecuta Programa de Vivienda Fase II BID. 2011. Se aprueba LODT. 2012. LELPUH.

*Tabla 1: Cronología de eventos relacionados a la vivienda en El Salvador:*

**Fuente:** Elaboración del equipo investigador

Han existidos diversos esfuerzos gubernamentales en diferentes facetas para darle solución al desarrollo habitacional en el país. A lo largo de todos estos temas que han ido surgiendo alrededor del tema de la vivienda han participado actores importantes que aportan iniciativas para el desarrollo rápido y eficaz de los diferentes programas que dan mejora al buen desarrollo habitacional; entre ellos cuentan el Gobierno Central, Gobiernos Locales, ONG's, Sociedad Civil y ahora también participa la Empresa Privada, creando nuevos modelos habitacionales introduciendo normas asequibles, involucramiento de las familias y la producción de la vivienda.

La situación y problemática del hábitat popular se puede abordar desde diversos enfoques:

- La Cifra
- La Situación Jurídica
- El Acceso al Suelo

### 1.6.1. LA CIFRA

El parque habitacional total informado (según datos obtenidos del último censo, realizado en el año del 2007) es de 1,668, 227 viviendas. De este total 1,085, 343 se encuentran en el ámbito urbano y 582,884 en el rural. <sup>5</sup>

El déficit habitacional es de 360,301 viviendas. De esta cifra, 315,918 unidades conforman el déficit cualitativo y 44,383, el déficit cuantitativo.

El déficit cualitativo considera únicamente el tipo y no el estado de los materiales de la vivienda; tampoco considera servicios básicos.

El déficit cuantitativo no considera el hacinamiento resultante del número de personas por cuarto, que no depende necesariamente del número de hogares cohabitando en una misma vivienda.

Más del 70% del déficit cuantitativo se concentra en los departamentos de San Salvador (36,97%), Santa Ana (15,67%), La Libertad (12,42%) y Sonsonate (9,01%).

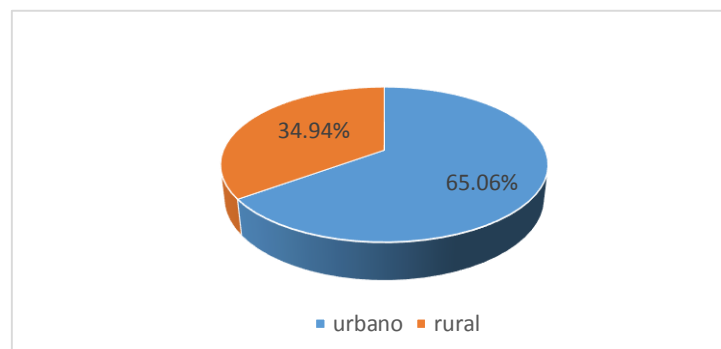


Grafico 1: Parque habitacional

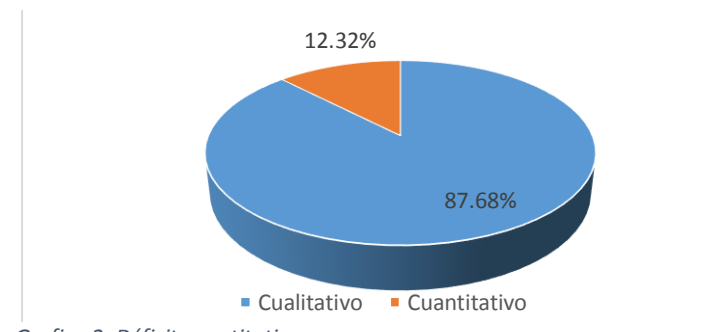


Grafico 2: Déficit cuantitativo

<sup>5</sup> VI Censo de Población y Vivienda 2007, Ministerio de Economía, Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de El Salvador

Más del 30% de déficit cualitativo se encuentra en los departamentos de Sonsonate (11.04%), Ahuachapán (10.41%) y San Miguel (10.08%). Ninguna de las cifras del déficit contempla las condiciones de carencias derivadas del carácter del sitio de localización o emplazamiento y de la situación jurídica de la tenencia de la vivienda; tampoco se han visto reflejados en los números, los daños y pérdidas del parque habitacional, producto de desastres, como los terremotos, tormentas tropicales, erupciones, etc.

Existe un desequilibrio recurrente entre la oferta y la demanda efectiva de viviendas. La oferta disponible se concentra principalmente en los tramos de mayores ingresos, dejando desatendido a un importante segmento del mercado de la población.

En relación al nivel de ingresos, la distribución de la demanda habitacional se concentra casi en su totalidad, en los estratos económicos inferiores. El 70,5% de la demanda (26,167 familias) percibe ingresos inferiores a un salario mínimo mensual (USD \$207,6) y el 21,4% (7,938 familias) percibe ingresos entre uno y dos salarios mínimos mensuales SMM. La demanda con ingresos entre 2 y 3 SMM se conforma por 2,221 familias y representa un 6% y aquella con ingresos mayores a 3 SMM, se constituye con 772 familias que representan un 2,1% de las solicitudes inscritas en el RUI. Independientemente del indicador que se utilice; las cifras nos muestran el carácter dinámico y acumulativo de una problemática concentrada en el estrato de población de menores ingresos.<sup>6</sup>

### **1.6.2. LA SITUACIÓN JURÍDICA**

Si bien existe una amplia normativa internacional, regional, y constitucional que desarrolla los compromisos de los poderes públicos en materia habitacional, la vulneración de los derechos habitacionales es una práctica habitual en la mayoría de países.

En El Salvador, dicha situación engloba simultáneamente la transgresión de:

- El derecho a un nivel de vida adecuado,
- El derecho a la información,
- El derecho a la seguridad y a la protección,

---

<sup>6</sup> VI Censo de Población y Vivienda 2007, Ministerio de Economía, Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de El Salvador (Tomo V Vivienda, Características de la Vivienda)

- El derecho a una vivienda adecuada,
- El derecho a la propiedad y posesión,

El incumplimiento de los derechos constitucionales en cuanto a la propiedad y a una vivienda digna no se debe solo a la falta de acciones para garantizar el acceso a la vivienda, sino lo que es peor, por los innumerables obstáculos que se han ido poniendo durante décadas, para evitar que los pobres accedan a la propiedad del lote y a una vivienda.

Dado que esta transgresión es específica para los pobres, también se está violando el precepto de igualdad sin distinción de origen social.

### **1.6.3. EL ACCESO AL SUELO**

En el país el acceso a suelo está regido por las reglas del mercado y éstas no apuntan a la satisfacción de derechos elementales sino a la creación e incremento del lucro sobre la propiedad y el capital de las clases poseedoras. Es así que el primer paso en la procura de una vivienda digna no puede darse, o se da en condiciones de precariedad e inseguridad extremas.<sup>7</sup>

El Mercado no provee tierra para que los pobres construyan allí sus viviendas, y por ello deben asentarse en zonas alejadas, carentes de servicios imprescindibles, o directamente tomar terrenos en las laderas, que se deslavan y arrastran con ello sus modestas edificaciones, o en las orillas de ríos que crecen y se llevan las precarias construcciones, o próximos a depósitos de basura o en zonas tugurizadas de las ciudades.

Parte fundamental del problema es que la tierra urbanizada es suelo fiscal ocioso o está en manos privadas y el acceso a ella lo rige el mercado, a través de una oferta todopoderosa y una demanda que tiene enormes dificultades para satisfacer mínimamente sus necesidades.

En el medio rural, el problema del acceso al suelo habitacional forma parte de un problema más amplio, el del acceso al suelo productivo, por lo que requiere otro tipo de estrategias.

El acceso al suelo, como la cuestión habitacional toda, requiere recursos y la redefinición de las prioridades del gasto del Estado hacia las políticas sociales.

---

<sup>7</sup> Borrador Política Nacional de Vivienda y Hábitat en El Salvador, San Salvador 15 Enero de 2014

Es importante definir bien el papel del estado ya que es el principal promotor, financiador, regulador, administrador y constructor de la política nacional de vivienda. También definir diferentes puntos clave en la mejora de la política Nacional como:

- Vivienda, pobreza y empleo.
- Marginación social y territorial.
- Crecimiento demográfico.

A partir de estas propuestas el gobierno ayuda a la población a adquirir viviendas por medio de créditos y a quienes no estén dentro de un rango de crédito se le ayudara con subsidios. Incorpora el desarrollo de nuevas tecnologías y la incorporación del esfuerzo público y privado.

Existen muchas propuesta de proyectos de mejoramiento que no son viables, ya que aunque cuentan con una mejoría significativa de los servicios de vivienda, la población no se integra al modelo económico-social adecuadamente, haciendo que regresen al mismo sistema precario.

#### **1.6.4. PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA EN EL AMSS**

El Área Metropolitana de San Salvador (AMSS), al igual que muchos centros urbanos en América Latina, experimentó una aceleración en sus procesos de urbanización a partir de los años 50. Su población se incrementó de 188,500 habitantes en 1950 a 564,967 en 1971, y alcanza en 1992, 1, 292,123 habitantes. Para el año 2005, el AMSS llegó a 2, 175,954 habitantes.<sup>8</sup>

Hay que tomar en cuenta que en la zona metropolitana habita el 33% de la población de El Salvador, en apenas el 5% del territorio; esta concentración de la población es consecuencia de las migraciones del interior del país a la zona metropolitana, ya sea por motivos económicos, conflicto armado y por las catástrofes antes mencionadas.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> La Gestión de la Tierra Urbana en El Salvador, Mario Lungo. Publicación Prisma (Programa Salvadoreño de Investigación Sobre el Desarrollo y Medio Ambiente) No. 20 Noviembre-Diciembre 1996

<sup>9</sup> DIGESTYC resultados de encuesta de hogares de propósitos múltiples (EHPM) 2010

### 1.6.5. ASENTAMIENTOS EN EL SALVADOR

Es innegable que El Salvador en las últimas décadas ha evidenciado un incremento en el hábitat precario tanto rural como urbano, esto se puede atribuir, interrelacionadamente a diversos factores entre los cuales se puede mencionar, la pobreza, las migraciones, los desastres naturales y la disfunción del sector vivienda entre algunos.

Según el estudio de Asentamientos Populares Urbanos (APU), realizado por FUNDASAL entre 2006 y 2007, se lograron identificar 2,566 asentamientos: 1,809 mesones, 566 comunidades marginales y 191 lotificaciones ilegales, en total 378,109 habitantes, es decir, el 6.5% de la población del país reside en una situación de alta vulnerabilidad física y social.<sup>10</sup>

La autoconstrucción de viviendas es una característica de estos asentamientos, además de altos déficit en cuanto a equipamiento social, educación, salud, recreación y esparcimiento; no son reconocidas por el Estado como asentamientos legales al no cumplir normas de construcción y urbanización, sus habitantes manifiestan capacidad organizativa y voluntad por resolver los serios problemas del hábitat.

A continuación se detallan algunos de los factores mencionados:

A) **INCREMENTO DE LA POBREZA:** la economía ha encontrado un periodo de crecimiento lento, la estabilidad macroeconómica se ha visto deteriorada, los salarios mínimos reales no alcanzan el costo de la canasta básica, el 22.5% de la población se encuentra en estado indigente, 49.9% en pobreza, donde el 20% más rico de la población percibe ingresos casi 18 veces más altos que los del 20% más pobre y a esto se le debe sumar el impacto económico de los desastres. (PNUD 2005).<sup>11</sup>

B) **MIGRACION URBANA:** desde los años 50's el salvador experimento un proceso de urbanización ligado al crecimiento comercial e industrial que atrajo a inmigrantes hacia la capital. La actual crisis del sector urbano está recomponiendo significativamente la distribución espacial de la población, en torno a núcleos urbanos existentes y nuevos polos de desarrollo (maquilas y zonas francas), la emigración a EE.UU.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Carta Urbana No. 140, Investigación Sobre Asentamientos Populares Urbanos, en El Salvador, Primeros Resultados, Noviembre-Diciembre 2006

<sup>11</sup> Informe sobre Desarrollo Humano de El Salvador (IDHES), "Una mirada al nuevo nosotros. El impacto de las migraciones, PNUD, Consejo Nacional para El Desarrollo Sostenible El Salvador, 2005

<sup>12</sup> La Evolución de la Red Urbana y el Desarrollo Sostenible en El salvador, Programa Salvadoreño de Investigación sobre Desarrollo y Medio Ambiente (PRISMA 1996)



C) **MIGRACION POR GUERRA CIVIL:** el recrudecimiento de la violencia y la guerra misma causaron el desplazamiento de las zonas tanto de oriente como occidente hacia San Salvador, en 1984 el estado estimaba que los desplazados alcanzaban el 10% de la población total es decir 500,000 personas, e intento brindar una solución creando \* CONADES en conjunto con otras instituciones, parroquias etc., pero los mecanismos de integración fueron insuficientes, los pobres que no emigraron fueron a residir en las opciones urbanas más precarias. \* (CONADES: comisión nacional de asistencia a la población desplazada).<sup>13</sup>

D) **DESASTRES:** en las últimas décadas con frecuencia y de diferente manera la vida de gran parte de salvadoreños ha resultado afectada por la combinación de vulnerabilidad acumulada y la recurrencia e incremento de diversas amenazas: sismos, huracanes, derrumbes, sequías, etc.

Se estima que en 1998 el huracán Mitch destruyo 2,295 viviendas, daño 8,077 y causo 85,000 damnificados (PNUD), los dos terremotos del 2001 incrementaron el déficit habitacional calculado en 1.5 millones de damnificados, 163,866 viviendas destruidas, 107,787 dañadas y causaron pérdidas totales estimadas de \$ 1,600 millones, el nivel de pobreza aumento de 47.5% a 51.5%.<sup>14</sup>

E) **DISFUNCION SECTOR VIVIENDA:** los programas y políticas de viviendas se han visto afectadas por la baja asignación presupuestaria y por marcos institucionales deficientes, complejos trámites y normativas y sobre todo el problema de mercado. El mercado formal de vivienda es excluyente y no rentable, el sector privado se dirige a la población de clase media y alta, lo que define desajustes en la demanda de vivienda. Los programas estatales benefician a los asalariados de hasta tres salarios mínimos y el excluyendo al sector informal donde prevalecen los más pobres; y este prácticamente no es cubierto por el estado sino por organizaciones no gubernamentales. La restringida oferta de vivienda y tierras ha generado mercados informales de tierra muy activos donde se desarrollan tipo de vida precaria y generan asentamientos ilegales que no cuentan con las condiciones habitacionales necesarias para subsistir.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> CONADES: Comisión Nacional de Asistencia a la Población

<sup>14</sup>El Salvador: Evaluación de los daños ocasionados por el huracán Mitch, 1998. Sus implicaciones para el desarrollo económico y social y el medio ambiente (CEPAL, PNUD, VMVDU, FUNDASAL), Julio 2004

<sup>15</sup> Sector Informal Urbano: crédito y heterogeneidad productiva, Carlos Briones, *Realidad* revista de Ciencias Sociales y Humanidades de la Universidad Centroamericana de San Salvador (UCA) "<http://www.uca.edu.sv/revistarealidad/?criterio=tema&pag=coleccion&bq=sector+informal+urbano&buscar=Buscar>"

## **II. DIAGNÓSTICO**

## II. DIAGNOSTICO



*Foto 1: Estación del tren*

La Comunidad “Línea Férrea” está compuesta por dos comunidades dentro de la clasificación de los AUP’s y obtiene su nombre debido al paso de vías ferroviarias, uniéndolas mediante el cruce longitudinal de estas dos comunidades por el paso de dicha vía.

Se ha logrado sintetizar la información en el siguiente análisis para generar un marco completo del estado actual de la comunidad agregando detalles vivenciales obtenidos insitu al realizar el levantamiento.

A través de varios instrumentos se realiza un levantamiento integral de la Comunidad “Línea Férrea” del Municipio de Nejapa en el Departamento de San Salvador, recogiendo datos actualizados tanto en temas sociales como en temas de vivienda.

Luego de procesar cada uno de los datos arrojados por las encuestas y levantamiento técnico se consolida toda la información útil para su estudio, determinando la problemática local, estableciendo puntos clave para el procesamiento de cada una de las variables.



*Foto 2: Realización de encuestas*

## 2.1 GENERALIDADES DEL MUNICIPIO DE NEJAPA

### 2.1.1. UBICACIÓN GEOGRAFICA

El Municipio de Nejapa está situado a 21 kilómetros al norte de la capital de San Salvador, pertenece al distrito de Tonacatepeque y al departamento de San Salvador. Sus límites territoriales son: al Norte con el municipio de Quezaltepeque, del departamento de La Libertad, y con los municipios de Guazapa y Aguilares, ambos del departamento de San Salvador; al este, Nejapa limita con los municipios de Guazapa y Apopa; al sur, con el Municipio de Mejicanos y con Nueva San Salvador; al Oeste, con el Municipio de Quezaltepeque.<sup>16 17</sup>

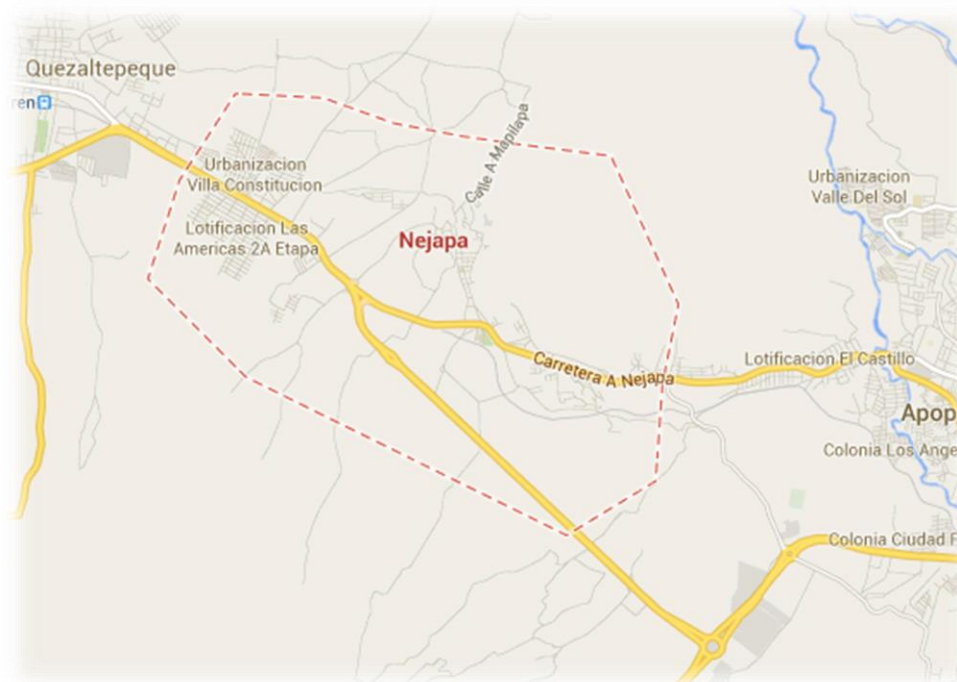


figura 2: Mapa de ubicación del municipio de Nejapa

<sup>16</sup> Mapa tomado de "<https://www.google.com.sv>"

<sup>17</sup> Información extraída del Libro Monografías de San Salvador, Centro Nacional de Registros (CNR), Diciembre 2001

Durante el conflicto armado (1980-1992), se localizó en el municipio de Nejapa la zona conflictiva más próxima a San Salvador, al sur, en los cantones El Salitre y Conacaste, y en la parte norte, en los cantones El Bonete, Galera Quemada y Camotepeque. Posteriormente, a propósito de los Acuerdos de Paz (1992), Nejapa fue seleccionado por las partes en conflicto (Gobierno de El Salvador y FMLN) como uno de los 115 municipios en los cuales se implementó el Plan de Reconstrucción Nacional.<sup>18</sup>

### **2.1.2. DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA**

El gobierno local lo ejerce un concejo municipal, integrado por un alcalde, un síndico y varios regidores.

Los 83 kilómetros cuadrados de extensión (lo que representa el 9.4 por ciento del área total del departamento) y aproximadamente 30,000 habitantes del municipio se administran políticamente en el Casco Urbano y 8 cantones, que cuentan con 78 asentamientos humanos habitaciones. El Casco Urbano cuenta con cinco barrios y cuatro nuevas colonias, en donde habitan 5,993 habitantes; Aldea Las Mercedes cuenta 15 asentamientos y 4,762 habitantes; El Conacaste tiene 9 comunidades y 1,786 habitantes; Galera Quemada cuenta con 9 comunidades y 6,426 habitantes; El Salitre tiene 4 comunidades y 1,940 habitantes; San Jerónimo de Los Planes cuenta con 3 caseríos y 1,096 habitantes; Camotepeque tiene 15 comunidades y 4,363 habitantes; El Bonete, 2 comunidades y 734 habitantes y Tutulepeque con 9 caseríos y 2,944 habitantes.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Estudio de los Factores de Riesgo y de las Capacidades Locales para Prevenir la Violencia en el Municipio de Nejapa. Centro de Monitoreo y Evaluación de la Violencia desde la Perspectiva Ciudadana, Noviembre 2008

<sup>19</sup> Información extraída del Libro Monografías de San Salvador, Centro Nacional de Registros (CNR), Diciembre 2001

**Cuadro 1: División de Cantones y sus caseríos del municipio de Nejapa<sup>20</sup>**

<b>CANTONES</b>	<b>CASERIOS</b>	<b>CANTONES</b>	<b>CASERIOS</b>
1. Aldea de Mercedes	- Sector 85	5. Camotepeque	- La Portada
	- El Llanito		- Los Naranjos
			- Las Mariitas
2. El Salitre	- La Adelaida	6. San Jerónimo Los Planes	- El Pacayal
	- La Escuela		- La Escuela
	- La Ermita		- Cajamarca
	- El Pacayal		
3. Galera Quemada	- Calle Vieja Sector I	7. Conacaste	- El Castaño
	- Calle Vieja Sector II		- El Castañito
	- Calle Vieja Sector III		- Las Mercedes
	- Las Mesas		- Los Moranes
4. El Bonete	- El Bonete		- El Angelito
	- El Relámpago		
5. Camotepeque	- El Llano	8. Tutultepeque	- El Chirrinal
	- Mapilapa		- Casco Hacienda
	- La Tabla		- El Puerto
	- Las Vegas		- El Mojón
	- Las Marías		- San Luis
	- El Anonal		- Las Vegas
	- Barba Rubia		
	- Joya Galana		

<sup>20</sup> Información extraída del Libro Monografías de San Salvador, Centro Nacional de Registros (CNR), Diciembre 2001

### **2.1.3. SITUACION DEMOGRÁFICA**

De acuerdo a proyecciones demográficas se estima que, en 1999 Nejapa llegó a contar con, aproximadamente, 30,044 habitantes, a una tasa anual de crecimiento demográfico de 2.42%, superior a la tasa estimada de crecimiento poblacional para el conjunto del AMSS, Sin embargo, existe la posibilidad de que estas proyecciones demográficas ya hubiesen sido rebasadas, según evidencias como la construcción de nuevos centros habitacionales para sectores populares y la migración del campo a la ciudad.

En 1996, la tercera parte de la población del municipio declaró que había nacido en otra parte del país, en tanto que casi la mitad, 49.1%, era menor de 18 años.

La distribución de la población de Nejapa muestra una tendencia a la concentración en una franja de cuatro kilómetros, situada a lo largo de la carretera que de Apopa conduce a Quezaltepeque. En este sector se concentran casi las dos terceras partes de la población del municipio (65.5%), en conjuntos habitacionales que presentan características suburbanas y urbanas. La tercera parte restante de la población (34.5%) habita en comunidades rurales. La proporción de los habitantes según sexo muestra una ligera superioridad de la población masculina (51.1%) frente a la población femenina (48.1%), lo que representa una situación característica de las poblaciones rurales de El Salvador. <sup>21</sup>

### **2.1.4. RECURSOS NATURALES**

La zona sur del territorio de Nejapa es una franja en la falda del volcán de San Salvador, mientras que su zona central y norte, forman parte de las planicies de la cuenca que avanza de San Salvador hacia el encuentro del Río Lempa. La principal riqueza natural del municipio son sus mantos acuíferos, que almacenan el agua que absorben los porosos suelos del volcán. Estos constituyen la principal reserva de agua del Área Metropolitana, a la que abastece mediante 7 plantas de bombeo bajo el control y administración de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA).<sup>22</sup> La abundante presencia de este recurso también motivó la reciente localización de una planta embotelladora de bebidas gaseosas, y que el municipio sea considerado como posible localización por otras industrias húmedas.

---

<sup>21</sup> Fuente: Alcaldía Municipal de Nejapa

<sup>22</sup> Estrada, P "Disponibilidad de Recursos Hidráulicos: fuentes de Suministro de Agua potable para el AMSS", 1993

Los recursos hídricos superficiales, están constituidos por la formación de la subcuenca de Río San Antonio, con aproximadamente 45 km<sup>2</sup> de área de drenaje. El San Antonio corre con rumbo noroeste, hasta su desembocadura en el río Acelhuate, teniendo una longitud de 13.5 Km. También riegan el municipio los ríos Acelhuate, Tres Piedras y las quebradas Honda, Los Amates, El Puerto, Las Garzas y El Rosario. Durante los últimos años, se ha observado una pronunciada disminución del cauce de los ríos y quebradas, así como signos de creciente contaminación.<sup>23</sup>

Otra riqueza natural de Nejapa es la fertilidad de sus suelos. La zona correspondiente al valle de San Salvador presenta suelos planos especialmente apropiados para cultivos intensivos mientras que las pronunciadas pendientes del volcán resultan especialmente apropiadas para el cultivo de café.

Aparte del volcán de San Salvador los rasgos orográficos más notables del municipio son: El Cerro Redondo (615 msnm) conocido como cerro Tutultepeque, Cerro Chapantepeque o cerro de Nejapa (981.78 msnm), Ojo de Agua (667 msnm), La Tabla (542 msnm), el Cerro Mulunga (410 msnm), La Mesa (613 msnm) y el Cerro Picudo (602 msnm).<sup>24</sup> Debido a que se emplea para cultivos de granos básicos, orientados a la subsistencia de las familias campesinas y debido al consumo de leña para las actividades domésticas, en la actualidad estas elevaciones evidencian niveles alarmantes de deforestación.

---

<sup>23</sup> Fuente: Carrillo, Saúl "Estudio de Manejo de los Recursos Naturales del Municipio de Nejapa", Octubre de 2001.

<sup>24</sup> Ordenamiento del Territorio en el Municipio de Nejapa "<http://www.uca.edu.sv/investigacion/nejapa/municipionejapa.html>" Proyecto UCA - Nejapa - Vitoria-Gasteiz, fase II: Marzo del 2000 - Abril del 2001.



## 2.1.5. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BASICOS

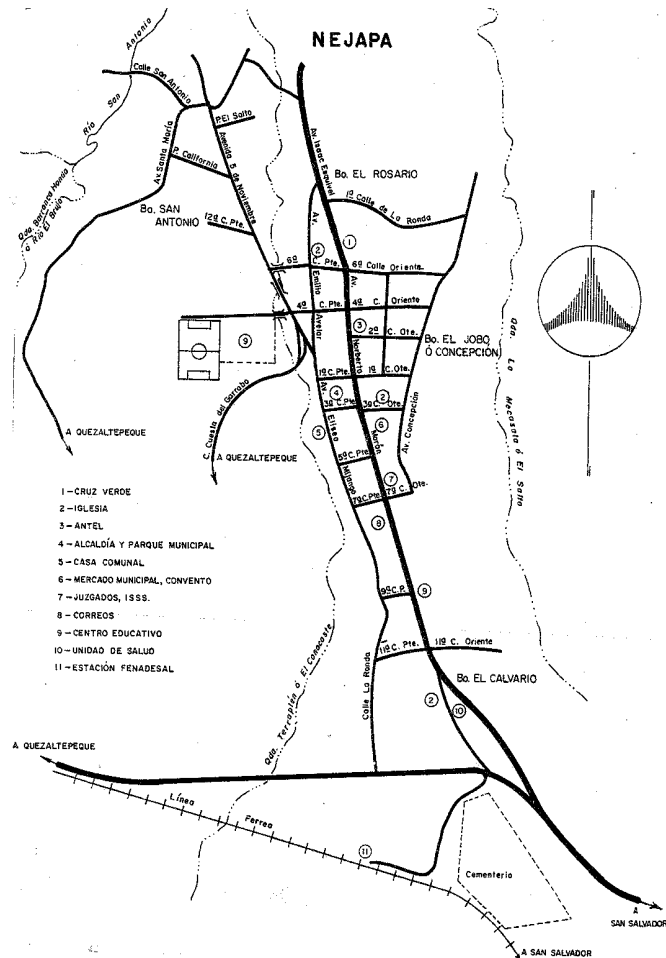


figura 3: Plano de casco urbano de Nejapa

La infraestructura existente en el municipio de Nejapa está constituida principalmente por los sistemas de carreteras, energía eléctrica, telecomunicaciones, aguas negras, aguas lluvias y agua potable.

El sistema de carreteras cuenta con una sola vía asfaltada que cruza de Este a Oeste el municipio por su parte central y lo comunica con la Troncal del Norte y la Carretera Panamericana, en el tramo San Salvador-Santa Ana, específicamente a la altura del desvío hacia Opico. Articuladas a esta vía principal, existe un conjunto de calles de tierra que comunican el casco urbano con los principales núcleos habitacionales de la parte central del municipio. Sin embargo, las comunidades rurales del cantón Tutultepeque, al norte de Nejapa, y las comunidades del Cantón San Jerónimo de Los Planes, situado en el extremo sur, carecen de comunicación directa con la cabecera municipal, de manera que el acceso a estos cantones es más fácil desde otros municipios.<sup>25</sup>

En la actualidad el Ministerio de Obras Públicas (MOP) ha trazado la construcción de la carretera Transversal Norte que forma parte de un proyecto más amplio de construcción de un anillo periférico para el Gran Salvador.

El Servicio de energía eléctrica es brindado por la Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador (CAESS), y se atiende a través de una línea primaria de 23,000 voltios, que se reciben de una subestación ubicada en el Ángel, Municipio de Apopa. En la actualidad éste servicio se ha ampliado a través de los esfuerzos de la alcaldía, cubriendo así, un 70% de las zonas suburbana y rural de

<sup>25</sup> Información extraída del Libro Monografías de San Salvador, Centro Nacional de Registros (CNR), Diciembre 2001

Nejapa.<sup>26</sup>

El sistema de telecomunicaciones se ha desarrollado notablemente durante el año 1999. En la actualidad, el Casco Urbano cuenta con servicio de telefonía alámbrica y discado directo, en tanto que las comunidades suburbanas y rurales ahora tienen acceso a servicios de telefonía celular.

La red de agua potable en el radio urbano tiene su fuente primaria en dos tanques de captación de agua instalados por ANDA; el primero situado en el Río Tres Piedras (hacia la parte norte del Ingenio el Castaño), con bomba de agua y capacidad de 250 m<sup>3</sup>; El segundo, carece de sistemas de bombeo y está ubicado en La Aldea Las Mercedes, tiene capacidad para almacenar 125 m<sup>3</sup>, de manera que sirve como base de distribución de la red.

La actual red de agua potable es capaz de suministrar el líquido al casco urbano, pero es insuficiente para la demanda originada por el crecimiento suburbano de la población, lo que quedó en evidencia al extender el servicio de agua a las comunidades. Debido a esta situación, Macane, Las Marías y Mapilapa, han tenido un suministro deficiente.

Pese a estos inconvenientes, la necesidad ha obligado a utilizar la red urbana de tuberías para suministrar el servicio de agua potable a los cantones y comunidades de Aldea Las Mercedes, La Estación, El Conacaste, El Salitre, Calle Vieja, El Cambio, La Portada.

La red de alcantarillado sólo cubre parcialmente la ciudad de Nejapa. Para 1996 se construyeron dos ampliaciones: una en la Avenida Cinco de Noviembre, en el Barrio San Antonio y otra ampliación en el Barrio Concepción. Esta red descarga las aguas servidas en el Río San Antonio.

El servicio de alcantarillado para el drenaje de las aguas lluvias sólo cuenta con la tubería que atraviesa lo largo de la Avenida Norberto Morán y la Avenida Isaac Esquivel, además de las ampliaciones en la zona del Mercado Municipal Plaza España, y el edificio de la iglesia católica, la Avenida Cinco de Noviembre, y la calle central del Barrio Concepción. En las demás vías de la ciudad el drenaje de aguas lluvias ocurre a lo largo de las cunetas y hondonadas como la quebrada de El Roble, la de Mecasala y la Quebrada Seca.

---

<sup>26</sup> Ordenanza para la Aplicación del Plan de Desarrollo Logístico de Nejapa, Diario Oficial, Tomo No. 373, Numero 233, 13 de Diciembre 2006

El manejo de la basura tiene un doble aspecto: de una parte existe un manejo estrictamente local y, de la otra parte, un manejo metropolitano, dado que en el municipio está ubicado el Relleno Sanitario que presta servicio a todo el AMSS. El sistema de recolección local de la basura está a cargo de la municipalidad y cubre en gran parte las comunidades suburbanas. No obstante, las comunidades rurales hacen uso del sistema de quema y/o entierro de sus desechos domiciliarios.

Los desechos industriales reciben un tipo distinto de tratamiento. El beneficio de Café (MECAFE) arroja sus aguas residuales al Río San Antonio sin ningún tratamiento, lo que constituye una de las principales fuentes de contaminación en la micro cuenca. La empresa EMBOSALVA, arroja sus residuos líquidos en un afluente del Río San Antonio, pero después de realizar un proceso de tratamiento.<sup>27</sup>

El relleno sanitario en operaciones bajo la administración de AES, quien maneja una planta de tratamiento que mediante el proceso de descomposición del relleno sanitario, obtienen el gas metano para la generación de energía para abastecer la capital y ciudades aledañas.

#### **2.1.6. EDUCACIÓN Y SALUD**

En lo que se refiere a la salud pública, las enfermedades más frecuentes reportadas en Nejapa son de carácter infecto contagiosos, las cuales, en condiciones de adecuado saneamiento ambiental pueden prevenirse. Esta circunstancia revela que, pese a los esfuerzos realizados, la atención primaria en salud continúa sin presentar mejores resultados. Pese a estos inconvenientes los esfuerzos para brindar más y mejor atención a la población del municipio, ha implicado la apertura de dispensarios médicos rurales, y clínicas a cargo de organizaciones no gubernamentales en el Casco Urbano.

Con respecto a servicios educativos, la oferta en educación primaria y secundaria es exclusivamente pública. La oferta en secundaria es bastante reducida, pues únicamente existe un Instituto Nacional Juan Pablo II, que trabaja dos turnos. En lo que se refiere a la educación primaria, existe 18 centros escolares, al menos 4 de ellos bajo la modalidad del programa EDUCO.<sup>28</sup> LA comunidad educativa de Nejapa está integrada a los procesos de desarrollo local, habiendo contribuido especialmente en proyectos

---

<sup>27</sup> La Administración Sostenible de los Sistemas de Agua para Consumo Humano y Saneamiento en el Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador, Facultad De Jurisprudencia Y Ciencias Sociales, Seminario De Graduación En Ciencias Jurídicas Año 2007, Agosto 2008

<sup>28</sup> Normativas Y Procedimientos Para El Funcionamiento De La Asociación Comunal Para La Educación (ACE) "<https://www.mined.gob.sv/>"

ambientales, particularmente en labores de reforestación. En la mayoría de centros escolares del municipio la administración y funcionamiento depende de la oportuna asignación de los Bonos de Calidad que otorga el Ministerio de Educación, los cuales, por regla general se asignan tardíamente y cada vez en menor monto. Esta circunstancia ha impedido que la infraestructura y calidad de atención del Distrito Educativo de Nejapa no pueda prosperar.

### **2.1.7. SITUACION ECONOMICA**

Nejapa ha sido tradicionalmente un municipio en el que ha predominado la producción agropecuaria: café, caña de azúcar y ganado, para el mercado. Este modelo productivo se implementó hasta la década de los años ochenta en grandes propiedades (latifundios) pertenecientes a las familias Meléndez, Salavarría y Villanova. A partir de la reforma agraria primero y de la transferencia de tierras resultante de los Acuerdos de Paz después, estas tierras fueron cooperativizadas, de forma tal que en la actualidad existen ocho cooperativas que tienen en sus manos aproximadamente el 80% de la tierra productiva. La parte sur del municipio, donde predomina la producción cafetalera, aún guarda el tejido empresarial inicial, compuesto por fincas de medianas dimensiones y porciones pequeñas de parceleros individual que son la minoría.

Pese a que la producción agropecuaria sigue siendo significativa, esta ha dejado de ser la principal fuente de empleo de los nejapenses. Para 1996, las actividades de servicios habían pasado a emplear el 40% de la población ocupada del municipio, mientras el 38% se dedicaba a actividades agropecuarias y el 22% a actividades en la industria. En el sector servicios, la principal fuente de empleo, principalmente para las mujeres, es el pequeño micro comercio (19%), mientras que en el sector industrial los empleos se reparten equitativamente entre los trabajadores de la construcción y los operarios industriales.

Durante los últimos años, Nejapa se perfila como un nuevo asentamiento de instalaciones industriales. En 1995 se instaló en los límites del municipio una empresa productora de energía la Nejapa Power y en 1997 comenzó a operar una moderna planta embotelladora de bebidas gaseosas perteneciente a la empresa EMBOLSAVA. Sin embargo, debe de señalarse que hasta el momento este sector no representa una fuente de empleo significativa ya que las modernas tecnologías de estas empresas exigen relativamente poca mano de obra. <sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Distribución de la Población del Casco Urbano de Nejapa de acuerdo a su Actividad Económica, Alcaldía Municipal de Nejapa

### 2.1.8. ACTORES INSTITUCIONALES

Durante la presente década, el municipio de Nejapa ha ampliado considerablemente el tejido de instituciones y organizaciones de distinto tipo que participan en la vida local. En adelante se presenta una breve descripción de los principales actores del desarrollo local.

#### A) LA MUNICIPALIDAD

Entre las instituciones locales pertenecientes al sector público se destaca la municipalidad de Nejapa. Su administración política está dirigida por el Consejo Municipal compuesto por ocho propietarios y cuatro concejales suplentes, un síndico y un Alcalde.

Entre los servicios que presta la municipalidad se destacan: alumbrado público, recolección y tratamiento de la basura, limpieza de calles, ornato y limpieza de jardines, mercado, mantenimiento de cementerio, biblioteca, servicios de registro civiles y registros catastrales. Durante los últimos años la municipalidad ha sido, además, una pujante ejecutora de proyectos de desarrollo local.

#### B) ENTES PUBLICOS NACIONALES

Los entes dependientes del estado central presentes en el municipio son:

- El Distrito del Ministerio de Educación
- La Casa de La Cultura
- Una Unidad de Salud, Clínica dependiente del Ministerio de Salud
- Una Clínica del Instituto de Seguro Social
- Un puesto de la Policía Nacional Civil

### 2.1.8. VÍAS DE COMUNICACIÓN

La ciudad de Nejapa se comunica por carretera pavimentada con las ciudades de Apopa y Quezaltepeque (departamento de La Libertad). Cantones y caseríos se enlazan por caminos vecinales a la cabecera municipal.



Foto 3: Carretera a Quezaltepeque- Nejapa

## 2.2 REFERENCIA HISTORICA DE LA COMUNIDAD LINEA FERREA

Los antecedentes que dieron origen a la comunidad línea férrea han sido pocos pero determinantes para su conformación y crecimiento.

En la década de 1880 comenzó a funcionar el ferrocarril en el territorio salvadoreño, circulando en sus inicios desde el occidente hasta la capital, poco a poco el ferrocarril fue expandiéndose hasta llegar eventualmente al otro extremo del país, es decir al departamento de La Unión.



Foto 4: Tren antiguo

El municipio de Nejapa fue en aquel tiempo uno de sus destinos, funciono con pasajeros y con carga realizando numerosos viajes, pero conforme pasaron los años tuvo que enfrentar varios problemas y con el conflicto armado termino y para el año 1982 dejo de funcionar.

En esos años y a causa de la guerra, las familias fueron desplazándose hacia lugares donde el conflicto no se viviera tan de cerca buscando lugares con mayor seguridad para ellos, aunque estos lugares fueran vías de tren como es el caso de Nejapa, y es ahí donde surge la comunidad línea férrea. La comunidad línea férrea recibe su nombre debido a que se conformó en el terreno junto a las vías por donde el tren hacia su recorrido, con el paso del tiempo la población fue incrementando, hasta formar lo que hoy se conoce como la Comunidad “Línea Férrea”.



*Foto 5: Comunidad Línea férrea*

Hace unos 10 años y después de la unión de ambas comunidades, se formó en la comunidad una directiva tipo ADESCO, la cual en sus inicios logro la gestión para la instalación de agua potable y energía eléctrica en los primeros lotes que ya estaban establecidos, poco después se procedió a la numeración de las casas llegando a censar y numerar 62 casas.<sup>30</sup> La comunidad también ha sido beneficiada gracias al Programa de Apoyo Temporal al Ingreso (PATI) con un seminario para cosechar sus propios huertos.

---

<sup>30</sup> Dato obtenido por encuestas recogidas a lo largo del diagnostico

Los primeros asentamientos a lo largo de las vías se dieron en lo que anteriormente fueron las bodegas aledañas a la estación del tren, formando la comunidad que hoy se conoce con el nombre de comunidad Tejada, luego la población fue creciendo hacia el poniente a lo largo de la línea del tren, primero frente a la fábrica de MECAFE y luego extendiéndose y uniéndose a otra comunidad que para ese entonces comenzaba a formarse conocida como comunidad Ardon, al unirse se pasaron a llamar Comunidad “Línea Férrea”, que abarca desde la estación del tren, hasta el desvío que lleva a la entrada de Nejapa.



*Foto 6: Estación del tren*



## 2.3 ASPECTO SOCIAL

### 2.3.1 SALUD Y ENFERMEDADES

ENFERMEDADES FRECUENTES	#PERSONAS	%
a) GRIPE	27	43%
b) FIEBRE	7	11%
c) DIARREA	1	2%
d) DOLOR DE CABEZA	13	21%
e) OTROS	14	23%
<b>TOTAL PERSONAS CON CASOS DE ENFERMEDADES</b>	<b>62</b>	<b>100%</b>

Tabla 2: Enfermedades frecuentes en la comunidad

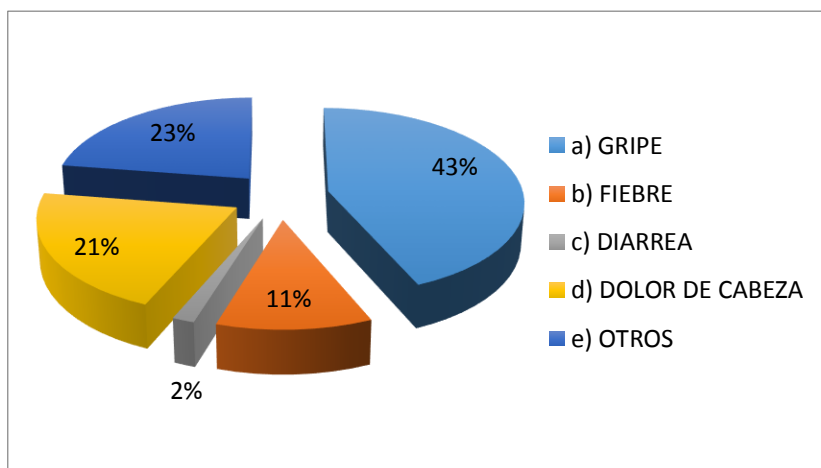


Gráfico 3: Enfermedades frecuentes en la comunidad

La enfermedad más común es la gripe y enfermedades respiratorias, y síntomas de la misma como fiebre, dolor de cabeza y cuerpo, etc. Siendo mínimos los casos de enfermedades como la diarrea, afectando a la población sin distinción de edad.

Un porcentaje no menos significativo se establece en la clasificación “otros”, que corresponde a una variedad de enfermedades (artritis, hemorroides, hipertensión arterial, etc.) encontrándose en su mayoría en la población adulta.

**Fuente:** Elaboración de equipo investigador



### 2.3.2 PROBLEMAS DE LA COMUNIDAD

PROBLEMAS DE LA COMUNIDAD	#PERSONAS	%
a) NO EXISTEN ESCUELAS CERCANAS	0	0%
b) NO HAY SERVICIO DE TRANSPORTE	0	0%
c) NO HAY UNIDADES DE SALUD CERCANAS	1	4%
d) PROMOTORIOS DE BASURA	7	24%
e) INUNDACIONES	17	59%
f) NO EXISTE UNA CASA COMUNAL	1	3%
g) DERRUMBES	2	7%
h) CONTAMINACION AMBIENTAL	1	3%
<b>TOTAL REPORTE DE PROBLEMAS</b>	<b>29</b>	<b>100%</b>

Tabla 3: Problemas de la comunidad

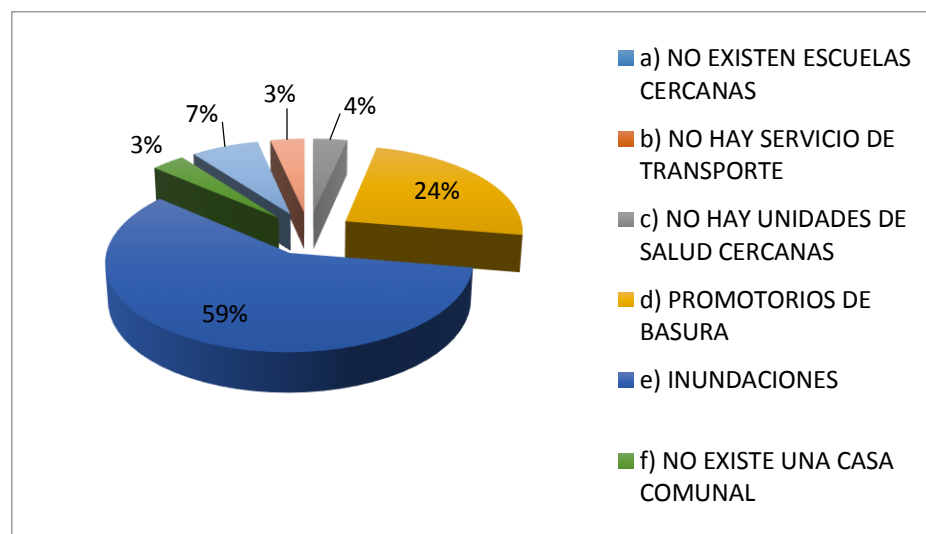


Gráfico 4: Problemas de la comunidad

La falta de un servicio de alcantarillado hace las inundaciones el mayor problema al que se enfrenta la comunidad, inundaciones que se observan con regularidad en la conexión de la Comunidad con la Calle la estación y la carretera a Quezaltepeque, seguido de los promontorios de basura que solo empeoran la situación de la falta de alcantarillados.

En la parte de infraestructura no se observa déficit por el hecho de todas las facilidades que da habitar en las que cercanías del casco urbano del municipio de Nejapa.

**Fuente:** Elaboración de equipo investigador

## 2.4 ASPECTO LEGAL

TENENCIA DE LA VIVIENDA	#VIVIENDAS	%
PROPIA	23	47%
PRESTADA	26	53%
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>49</b>	<b>100%</b>

Tabla 4: Tenencia de la vivienda

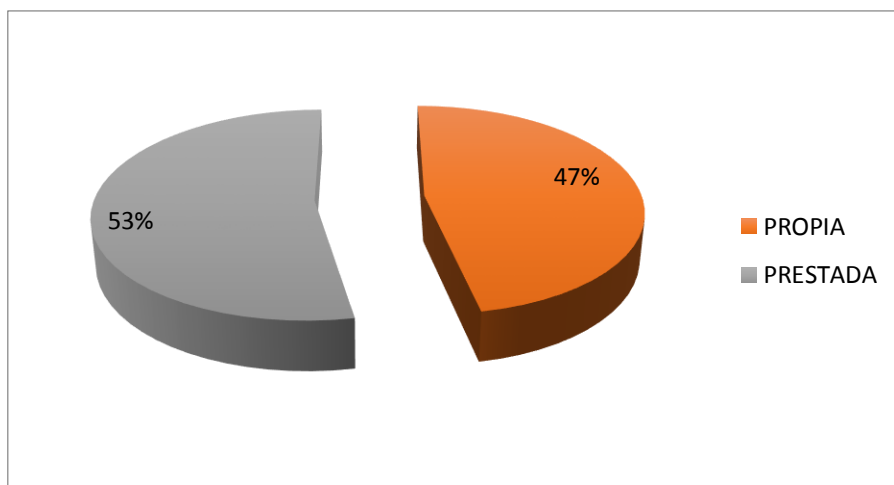


Gráfico 5: Tenencia de la vivienda

En el tema de la tenencia de vivienda se encontró que el 47% poseen titulación de vivienda por el hecho de que antes de existir el asentamiento esos lotes fueron utilizados como bodegas de Fenadesal, después donadas a la comunidad, en donde 23 viviendas fueron beneficiadas. Pero el crecimiento de la comunidad ha alcanzado nuevos límites no pudiendo otorgar a las nuevas familias un 53% un lote con su propia titulación, estableciéndose ilegalmente dentro de la comunidad.

**Fuente:** Elaboración de equipo investigador

## 2.5 ASPECTO ECONOMICO

### 2.5.1 INGRESO MENSUAL

RANGO SALARIAL	#PERSONAS	%
\$0 - \$50	9	11%
\$50 - \$100	28	35%
\$100 - \$250	35	44%
\$250 - \$350	8	10%
\$350 ó más	0	0%
<b>TOTAL PERSONAS CON INGRESOS</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

Tabla 5: Ingreso mensual

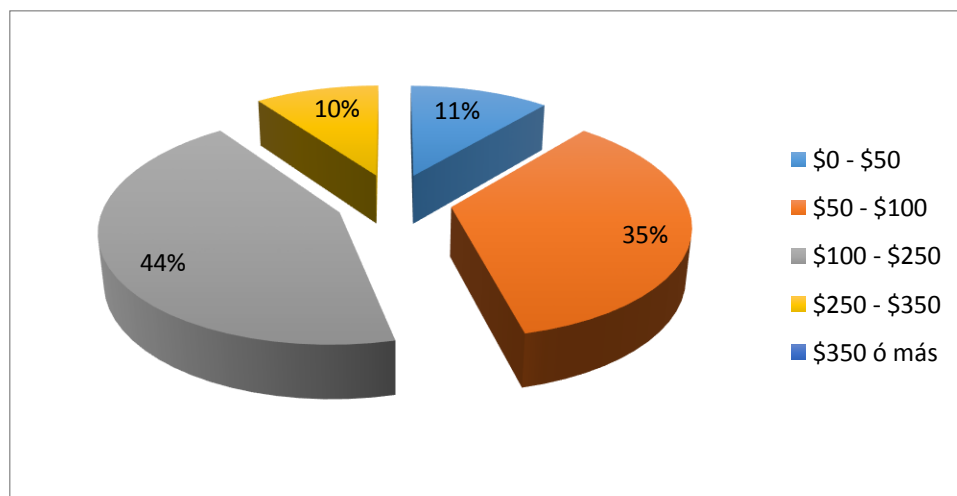


Gráfico 6: Ingreso mensual

Casi tres cuartas partes de la población cuentan con un ingreso que oscila entre los \$100 y \$250, y menos de la décima parte cuentan con un ingreso mayor a \$250, por lo que las condiciones de ingreso por familia propician las condiciones para que el desarrollo de las mismas sea precario y que incluso se expongan a padecer extrema pobreza o pobreza relativa.

Los ingresos bajos en la comunidad son un freno para la posibilidad del mejoramiento continuo de la vivienda, quedando en actual condición de deterioro y carencia de materiales adecuados por sus altos costos.

**Fuente:** Elaboración de equipo investigador

## 2.5.2 OCUPACION

PROFESION U OFICIO	#PERSONAS	%
NO TRABAJA	88	46%
COMERCIANTE	15	8%
AMA DE CASA	20	11%
EMPLEADO	15	8%
OBRERO	35	18%
ESTUDIANTES	8	4%
DESEMPLEADOS	10	5%
<b>TOTAL PERSONAS</b>	<b>191</b>	<b>100%</b>

Tabla 6: Profesión u oficio en la comunidad

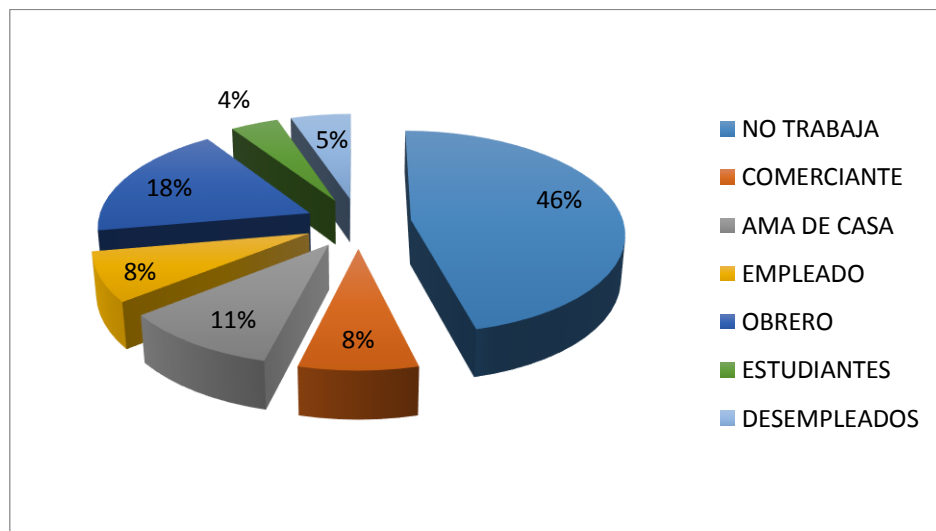


Gráfico 7: Profesión u oficio en la comunidad

La comunidad enfrenta una situación en la que más de la mitad de habitantes se encuentran desocupados o desempleados, y el restante de la población se reparte entre una tercera parte que está ocupada ya sea en maquila, oficios varios, construcción o comercio informal ya sea local o no.

Se identificó una variedad de oficios a los que se dedican las cabezas de familia pero a la vez un déficit de posibilidad de continuarse desarrollando por la carencia en el nivel de escolaridad y oportunidad laboral.

**Fuente:** Elaboración de equipo investigador

## 2.6 ASPECTO POBLACIONAL

### 2.6.1 POBLACION DEL TERRITORIO SEGÚN EDADES

HABITANTES DENTRO DE LA VIVIENDA	#PERSONAS	%
HOMBRE	41	21%
MUJER	52	27%
ANCIANO	1	1%
ANCIANA	5	3%
JOVEN HOMBRE	22	11%
JOVEN MUJER	17	9%
NIÑOS	26	14%
NIÑAS	27	14%
<b>TOTAL PERSONAS</b>	<b>191</b>	<b>100%</b>

Tabla 7: Población de la comunidad

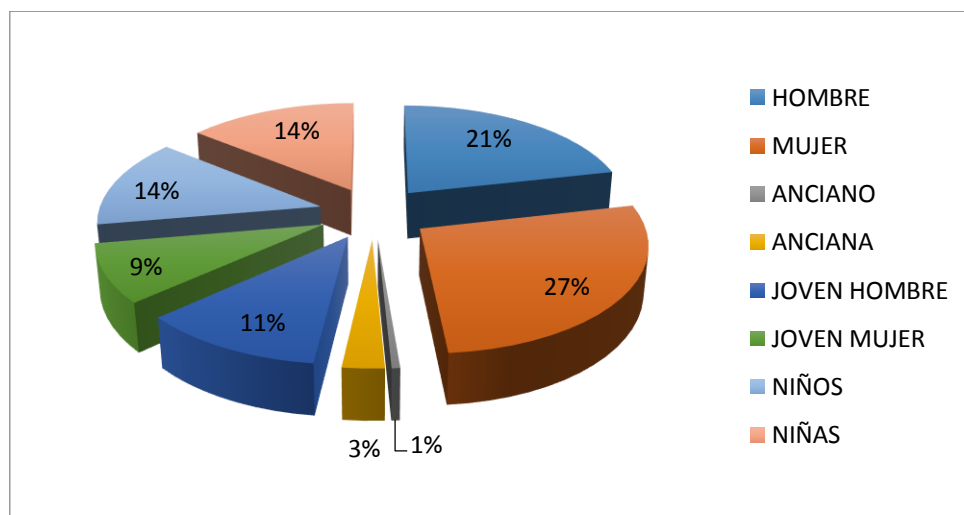


Gráfico 8: Población de la comunidad

El porcentaje de personas en edad de trabajar es casi del cincuenta por ciento, pero debido a que más de la mitad de esas personas son mujeres (sobre las que recae el cuidado del hogar), la carga de manutención del resto de personas depende de un poco más de la quinta parte conformada por los hombres en edad de trabajar.

La población clasificada en adultos mayores (ancianos y ancianas), es poca ya que la comunidad tiene un promedio de establecimiento entre los 20 a 30 años y la población es relativamente nueva, llegando a establecerse en los lotes en edades muy jóvenes.

**Fuente:** Elaboración de equipo investigador

## 2.6.2 POBLACION SEGÚN GÉNERO

### A. EDADES EN HOMBRES

EDAD HOMBRES	#PERSONAS	%
0-14 NIÑOS	26	29%
15-21 ADOLESCENTES	17	19%
22-35 ADULTO	21	24%
36-61 ADULTO MAYOR	20	22%
62-100 TERCERA EDAD	5	6%
<b>TOTAL HOMBRES</b>	<b>89</b>	<b>100%</b>

Tabla 8: Población masculina

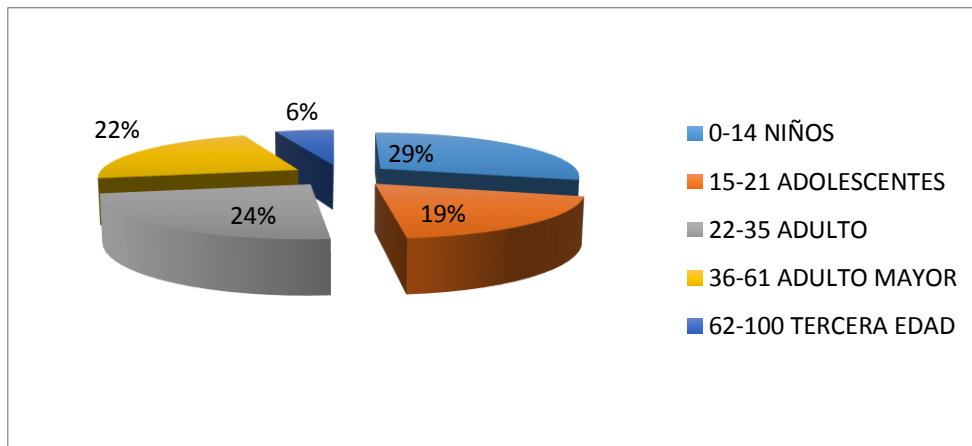


Gráfico 9: Población masculina

Dentro de la comunidad más de la mitad de la población total de hombres la conforman niños, adultos mayores y ancianos, casi una quinta parte está conformada por adolescentes y la restante quinta parte la comprenden adultos en edad de trabajar.

Los hombres que oscilan entre las edades de 22 a 35 años, nos da a entender que la comunidad cuenta con una población del 24% Adulto que pueden sostener a sus familias por medio de algún tipo de trabajo que realicen.

La parte que oscila entre los 0 a 14 años, se ve superada por la anterior apenas por cinco personas y en este grupo se dedican a estudiar y no aportan económicamente a la familia, generan gastos caso contrario al grupo expuesto anteriormente.

El grupo que oscila entre los 15 a 21 años, existen los que estudian y los que trabajan ya que por medio de las visitas se ha encontrado que hay jóvenes en estas edades que han dejado de estudiar y se están dedicando a trabajar.

**Fuente:** Elaboración de equipo investigador

## B. EDADES EN MUJERES

EDAD MUJERES	#PERSONAS	%
0-14 NIÑAS	27	26%
15-21 ADOLESCENTES	14	14%
22-35 ADULTO	29	28%
36-61 ADULTO MAYOR	21	21%
62-100 TERCERA EDAD	11	11%
<b>TOTAL MUJERES</b>	<b>102</b>	<b>100%</b>

Tabla 9: Población femenina

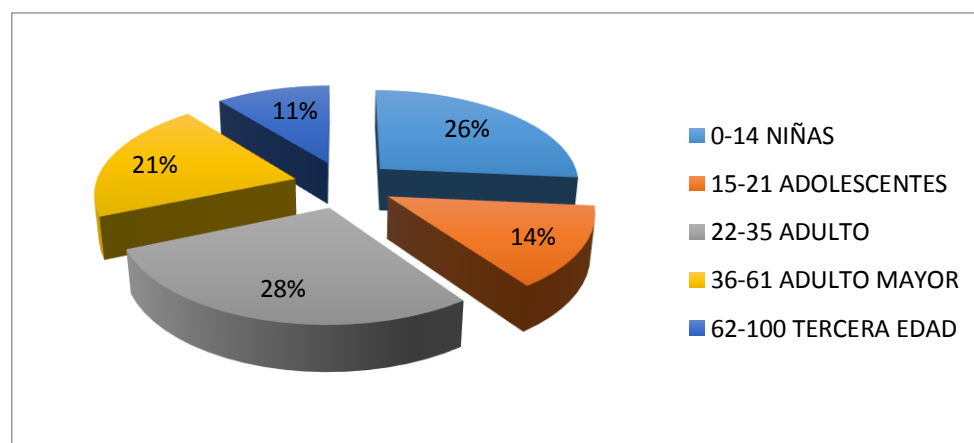


Gráfico 10: Población femenina

La situación de las mujeres está compuesta casi de la misma forma en que se compone la situación de los hombres, con la única diferencia que a estas es a quienes corresponde el cuidado del hogar y las tareas de la casa.

Se encontró una población de mujeres realmente jóvenes en su mayoría quienes contribuyen de alguna forma respecto a la economía familiar.

El grupo más pequeño dentro de la comunidad está compuesto por once personas que oscilan entre los 62 años a mas, recalando que las personas que entran en la tercera edad dentro de la comunidad oscila entre los 75 a 80 años de vida.

**Fuente:** Elaboración de equipo investigador

### 2.6.3 ANALFABETISMO Y EDUCACION FORMAL

NIVEL DE ESCOLARIDAD	#PERSONAS	%
NO ESTUDIA	35	18%
ANALFABETO	63	33%
BASICO	80	42%
MEDIO BACHILLER	12	6%
SUPERIOR	1	1%
<b>TOTAL PERSONAS</b>	<b>191</b>	<b>100%</b>

Tabla 10: Nivel de escolaridad

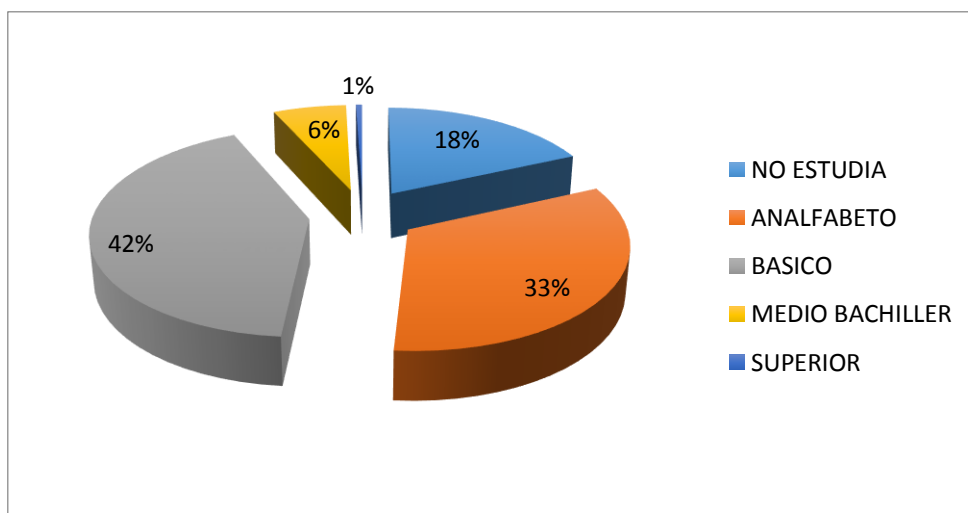


Gráfico 11: Nivel de escolaridad

La situación de escolaridad con que cuenta la comunidad es precaria debido a que más de la mitad de la población se encuentra en estado de analfabetismo y no escolaridad, y casi el resto de la mitad faltante tiene tan solo estudios a nivel básico.

Las personas que corresponden al nivel de analfabetismo son personas que se encuentran en edad adulta sobrepasando la edad para cursar tanto el estudio básico como bachillerato y enfocándose más en la economía familiar.

Existe además un porcentaje alto de población que no estudia; en esta clasificación entran niños y jóvenes aun con la posibilidad de estudio.

**Fuente:** Elaboración de equipo investigador



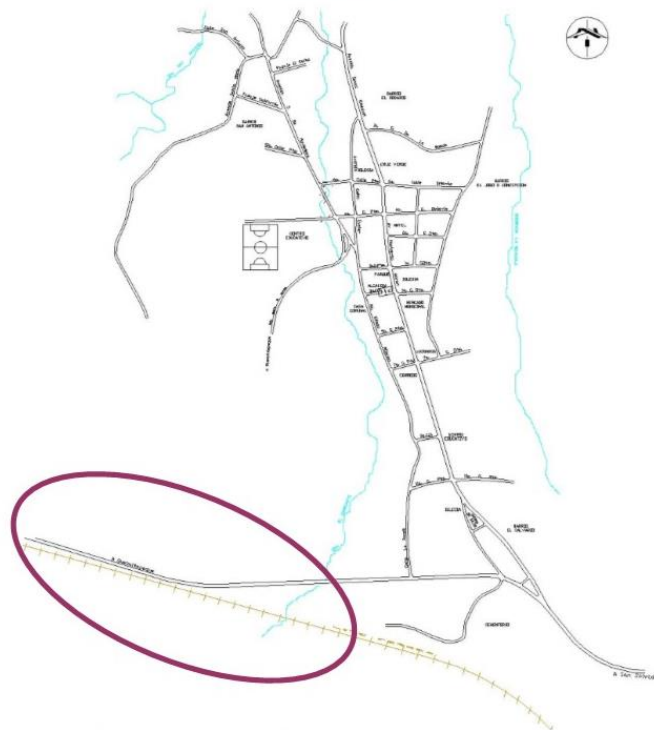
## 2.7 ANALISIS DE SITIO

### 2.7.1 UBICACIÓN GEOGRAFICA

#### SAN SALVADOR



#### NEJAPA



#### COMUNIDAD LINEA FERREA

La comunidad Línea Férrea está ubicada exactamente a la entrada del municipio frente a la calle a Quezaltepeque y hasta llegar a la estación del tren siguiendo la línea férrea, de ahí su nombre.

figura 4: Ubicación de comunidad Línea férrea.

Fuente: Elaboración de equipo investigador

## 2.7.2. VIALIDAD

Accesos Peatonales



Son casi nulas las áreas y aceras peatonales en la zona, en el caso del terreno de estudio no existe acera, el mismo acceso vehicular es el peatonal.

Acceso Principales



El acceso principal es fluido por la Carretera de Apopa a Quezaltepeque; las rutas de buses accesibles a dichos accesos son la Ruta 109 Bus y Coaster y la Ruta 109XLL Coaster.

Accesos Vehiculares



Existen una sola arteria por la cual se accesa directamente al terreno, la carretera que viene de de A p o p a a Quezaltepeque.




Las desventajas de la Comunidad son las siguientes:

- Ubicación de riesgos naturales y riesgos causados por el hombre.
- Focos de infección en el lugar.
- Clima Húmedo/Calido.
- Delincuencia en varios sectores de la comunidad.



Carretera de Apopa a Quezaltepeque  
Acceso a Nejapa

### SIMBOLOGIA

-  Carretera Principal Apopa-Quezaltepeque
-  Terreno de Estudio
-  Municipio de Nejapa

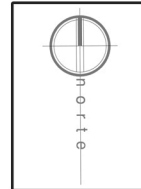
### Vías de Acceso

Las vías terrestres por las cuales se puede acceder al terreno: Carretera que conduce desde Apopa a Quezaltepeque.

### Volúmenes de Trafico

Carretera a los Planes de R.: 1501-2000



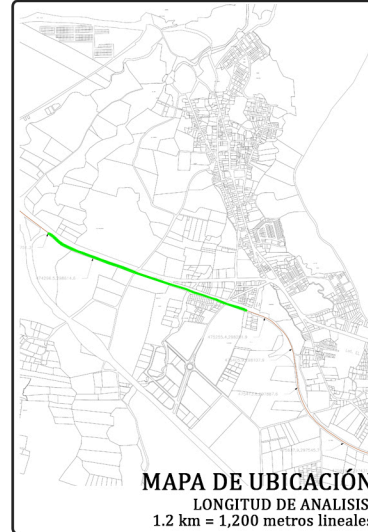


**LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS PARA LA GESTIÓN EN LA IMPLEMENTACION DE PROYECTOS URBANO-ARQUITECTONICOS, CASO ESPECIFICO DE LA COMUNIDAD LINEA FERREA, MUNICIPIO DE NEJAPA**



**SIMBOLOGIA:**

-  VIALIDAD PRIMARIA
-  VIALIDAD SECUNDARIA
-  VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO
-  VIALIDAD LOCAL
-  VIALIDAD RURAL
-  ACCESOS A LA COMUNIDAD



**CONTENIDO:**  
VIALIDAD

**ASESOR:**  
ARQ. JOSÉ BALMORE GARCÍA

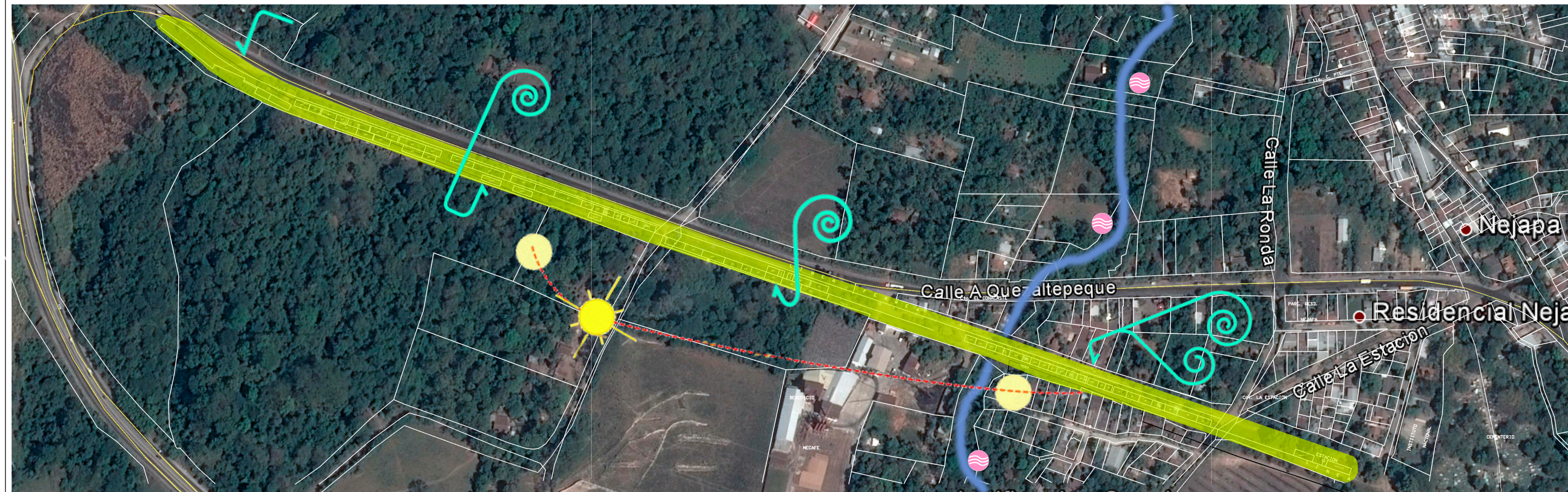
**PRESENTA:**  
GRANADOS FERRUFINO, JOSÉ DAVID  
MOLINA PALACIOS, LORENA BEATRIZ  
SOTELO ESTRADA, MARTA VERÓNICA

**ESCALA:**  
ESC. 1:20,000

**FECHA:**  
FEBRERO 2015

**MAPA:**  
**1**



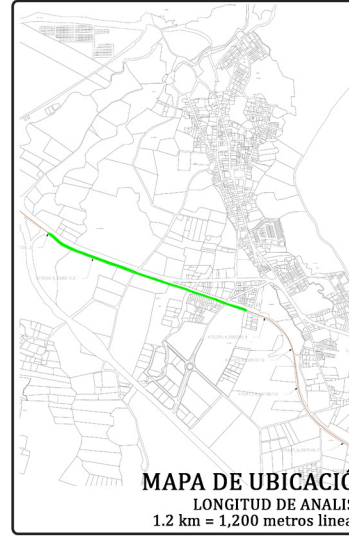
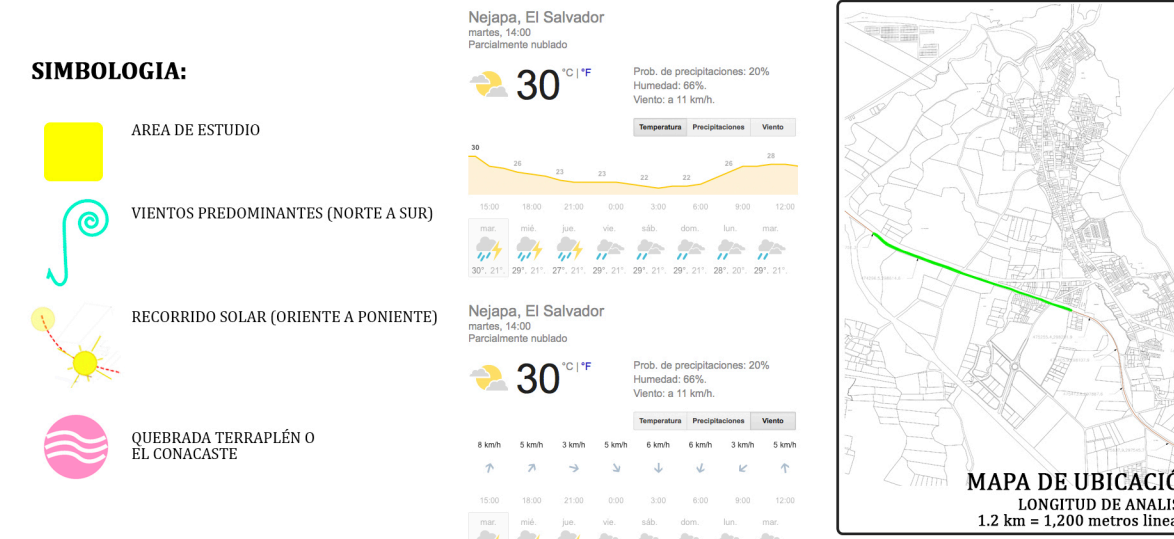


**LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS PARA LA GESTIÓN EN LA IMPLEMENTACION DE PROYECTOS URBANO-ARQUITECTONICOS, CASO ESPECIFICO DE LA COMUNIDAD LINEA FERREA, MUNICIPIO DE NEJAPA**



**SIMBOLOGIA:**

- AREA DE ESTUDIO
- VIENTOS PREDOMINANTES (NORTE A SUR)
- RECORRIDO SOLAR (ORIENTE A PONIENTE)
- QUEBRADA TERRAPLÉN O EL CONACASTE



**DETALLE DE ASOLEAMIENTO**

En el esquema se muestra la trayectoria solar en los distintos meses del año.

**VISTA**

En la comunidad existe una excelente iluminación, pues no tienen elementos constructivos que interfieran, existe además una barrera natural de árboles que amortiguan el sol vespertino al Noroeste de la comunidad.

**VIENTOS**

Debido a la localización de la comunidad siendo que se encuentra en una parte baja con respecto a la capital, se da un microclima caluroso en horas del mediodía contrarrestados por la captación directa de los vientos provenientes de las costas salvadoreñas provenientes del Sur.

En los meses de Noviembre y Octubre hay mucha influencia de vientos del Noreste trayendo vientos originados en regiones polares de Norteamérica calentados al atravesar el Golfo de México en su camino a Centroamérica.

**VEGETACION**

La existencia de vegetación arbórea al redor de la comunidad hace que los vientos se concentren en esta masa de enarbóles funcionando como contravientos y así mismo para su circulación dentro del terreno.

La comunidad es bordeada por una barrera natural de árboles hasta 10 a 15 metros de altura promedio, los cuales brindan sombra a determinadas horas del día como también una barrera acústica para estos absorban el sonido del exterior, principalmente de la carretera que conduce de Apopa a Quezaltepeque.

**CONTENIDO:**  
ANALISIS AMBIENTAL

**ASESOR:**  
ARQ. JOSÉ BALMORE GARCIA

**PRESENTA:**  
GRANADOS FERRUFINO, JOSÉ DAVID  
MOLINA PALACIOS, LORENA BEATRIZ  
SOTELO ESTRADA, MARTA VERÓNICA

**ESCALA:**  
ESC. 1:20,000

**FECHA:**  
FEBRERO 2015

**MAPA:**  
**2**



### 2.7.3.ASOLEAMIENTO

Sector: Comunidad



Asoleamiento: Mayo 9:00 am  
Esquematación de trayectoria solar en el mes de Mayo, 9:00am mostrando las sombras generadas en el sector.

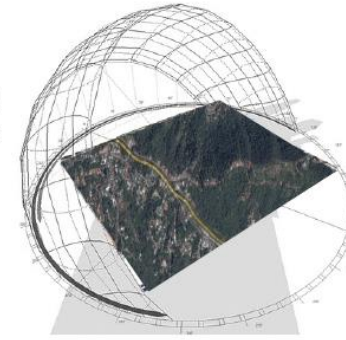


Asoleamiento: Mayo 3:00 pm  
Esquematación de trayectoria solar en el mes de Mayo, 3:00pm mostrando las sombras generadas en el sector (tarde – noche).

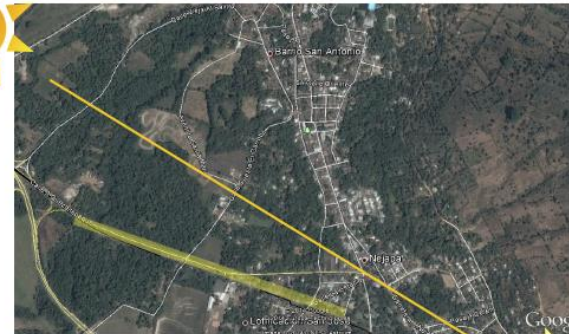
Detalle de Asoleamiento  
En el esquema se muestra la trayectoria solar en los distintos meses del año.

#### SIMBOLOGIA

-  Sol
-  Recorrido Solar



Vespertino



Detalle de Asoleamiento  
Recorrido solar Junio 2011 12:00 m



Matutino

Fuente: Mapas tomados de buscador de internet google

## 2.7.4.VEGETACION:

El terreno esta bordeado por una barrera natural de árboles de hasta 10 a 15 metros de altura promedio, los cuales brindan sombra a determinadas horas del día como también una barrera acústica para que estos absorban el sonido de la carretera.

La vegetación existente en la zona puede clasificarse en:

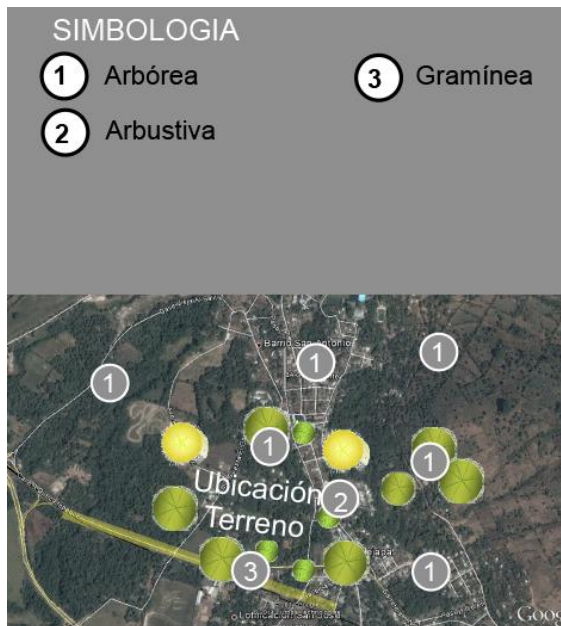


figura 6: Ubicación de vegetación en el área de estudio

**Arbórea:** Ubicada en el entorno rodeando y al interior del terreno, creando una barrera natural viva, absorbiendo contaminación sonora y ambiental.

**Arbustiva:** Ubicada en el perímetro Noreste y Noroeste del terreno.

**Gramínea:** Presente en los costados del área del terreno con predominancia en el acceso principal.



figura 5: Árboles predominantes en la zona

**Fuente:** Mapas tomados de buscador de internet google

## 2.7.5 EQUIPAMIENTO SOCIAL

El equipamiento social de la comunidad es básicamente el mismo que el del caso urbano de Nejapa, por su cercanía los habitantes de la comunidad acuden a las escuelas, institutos, clínicas e iglesias que se encuentran en el casco urbano.<sup>31</sup>

1. Instituto
2. Cementerio
3. Unidad de Salud
4. Escuela José Simeón Cañas
5. Clínica ISSS
6. Clínica Municipal
7. Alcaldía Municipal
8. Iglesia Católica
9. Biblioteca Municipal
10. Casa de la Juventud
11. Escuela General Francisco Morazán.
12. Polideportivo Victoria Gaztein
13. Mercado Municipal

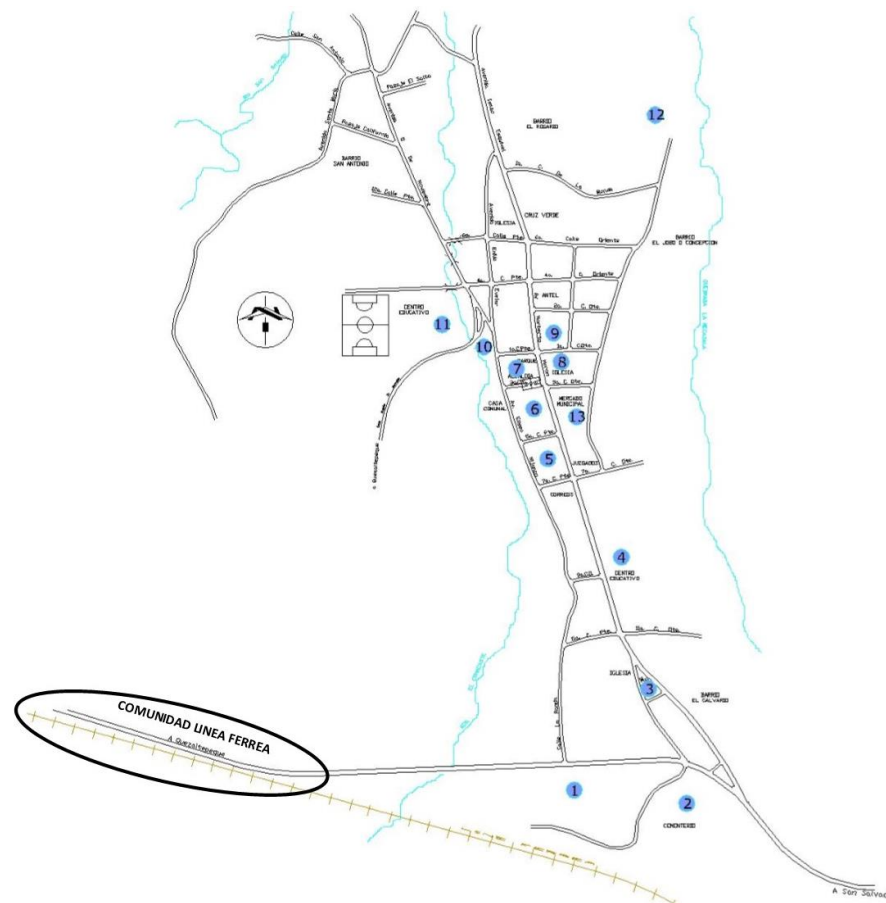
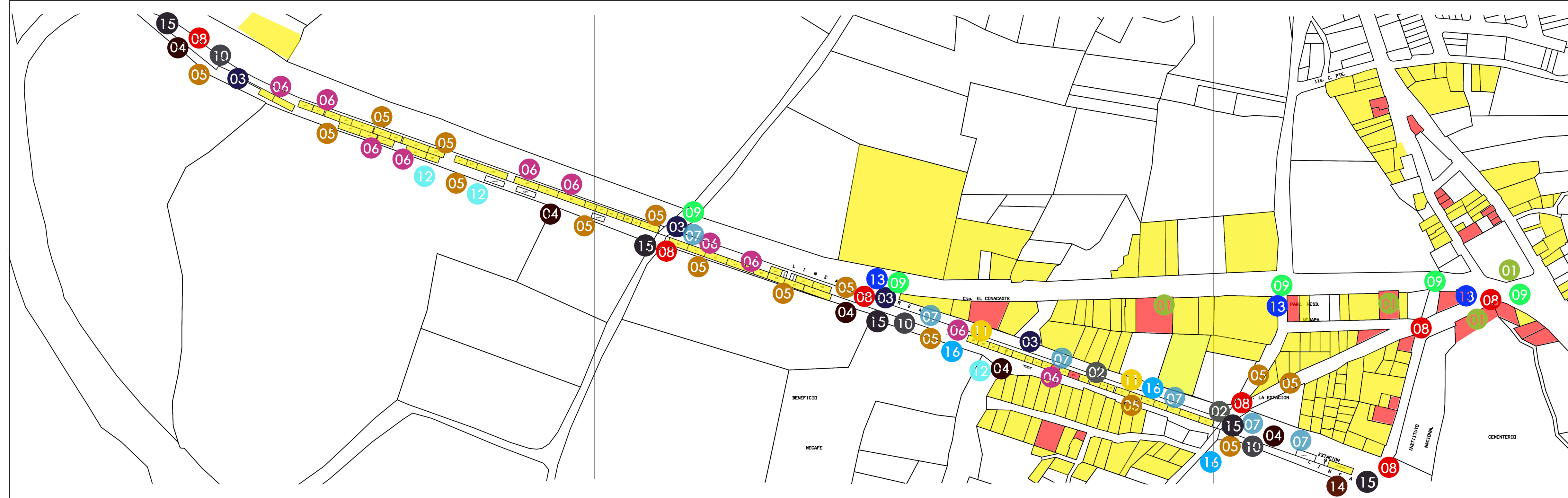


figura 7: Equipamiento casco urbano de Nejapa

<sup>31</sup> Información extraída del Libro Monografías de San Salvador, Centro Nacional de Registros (CNR), Diciembre 2001

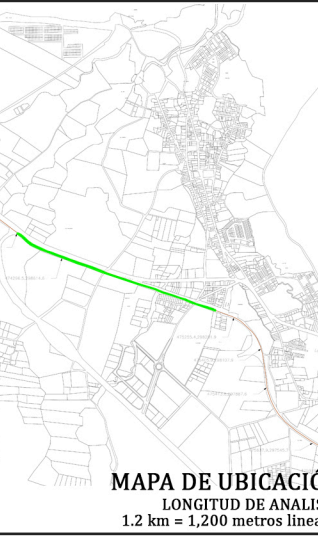




**LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS PARA LA GESTIÓN EN LA IMPLEMENTACION DE PROYECTOS URBANO-ARQUITECTONICOS, CASO ESPECIFICO DE LA COMUNIDAD LINEA FERREA, MUNICIPIO DE NEJAPA**



- SIMBOLOGIA:**
- 01 VENTAS DE COMIDA AL CAMINO
  - 02 FALTA DE SERVICIOS SANITARIOS EN VIVIENDA
  - 03 BOTADERO DE BASURA
  - 04 POBRE MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES
  - 05 CARENCIA DE ILUMINACION ARTIFICIAL O EN MAL ESTADO
  - 06 FALTA DE CUBIERTA ADECUADA EN VIVIENDA
  - 07 CARENCIA DE MOBILIARIOS DE DESCANSO
  - 08 FALTA DE ROTULACION PARA UBICACION
  - 09 FALTA DE SEÑALIZACION VIAL EN CALLE PRINCIPAL
  - 10 ZONAS CON EXPOSICION DE LUZ SOLAR DIRECTA
  - 11 TOMA DE AGUA SIN FUNCIONAMIENTO
  - 12 RIESGO DE DERRUMBE
  - 13 FALTA DE UN CORRECTO MANEJO DE LOS DESECHOS PARA SU TRATAMIENTO
  - 14 ESTACION FERROVIARIA EN ESTADO DE DETERIORO
  - 15 NECESIDAD DE SEGURIDAD EN LA ZONA
  - 16 CALLES EN MAL ESTADO



**CONTENIDO:**  
DIAGNOSTICO URBANO

**ASESOR:**  
ARQ. JOSÉ BALMORE GARCIA

**PRESENTA:**  
GRANADOS FERRUFINO, JOSÉ DAVID  
MOLINA PALACIOS, LORENA BEATRIZ  
SOTELO ESTRADA, MARTA VERÓNICA

**ESCALA:**  
ESC. 1:20,000

**FECHA:**  
FEBRERO 2015

**MAPA:**  
**3**



## 2.7.6 TRANSPORTE



figura 8: Vista satelital con paradas de autobuses

El transporte en la comunidad se presenta por medio de la carretera a Quezaltepeque por la que transitan los buses y microbuses de la ruta 109, que viaja de San Salvador a Nejapa. También se puede encontrar que la población en general de Nejapa usa recurrentemente el servicio de mototaxis y pickups para transportarse a los alrededores.



Foto 7: Pickup transportando personas



Foto 9: Buseta de ruta 109



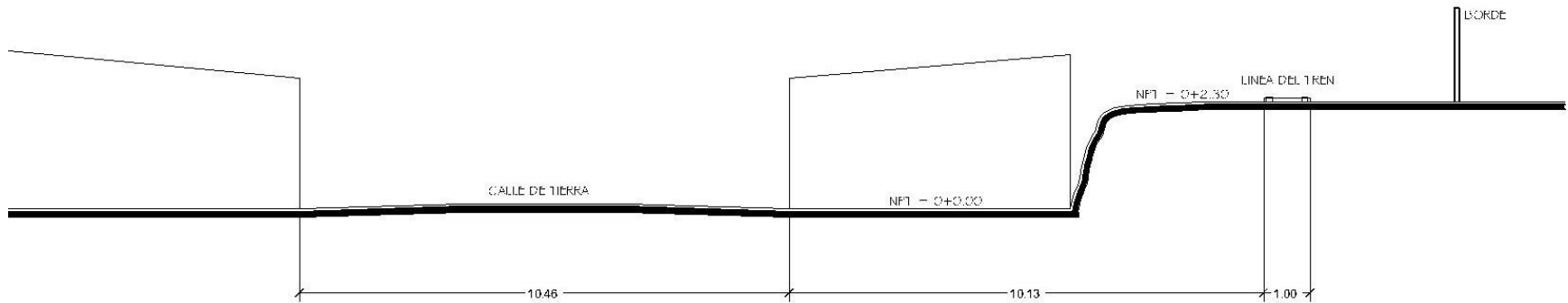
Foto 8: Mototaxi

### 2.7.7.TOPOGRAFIA

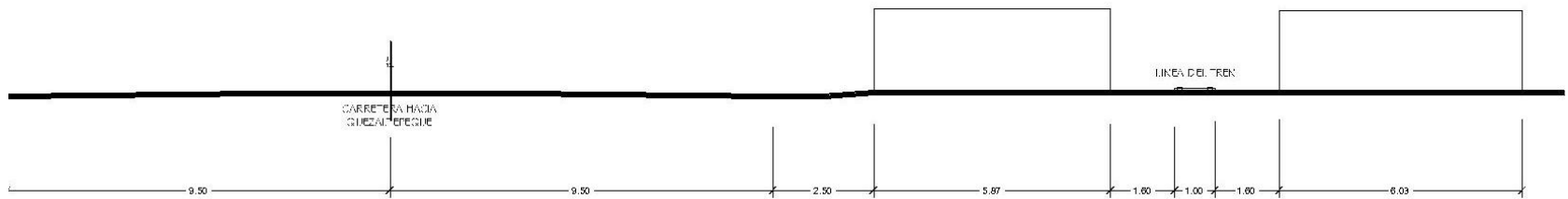
La topografía que presenta el territorio en el que se encuentra ubicada la comunidad no presenta muchos desniveles a lo largo de donde se han ido desarrollando las viviendas, sin embargo si existen quebradas, que tiene como límite las vías del tren. También puede mencionarse que en la ubicación de las primeras 20 viviendas, el nivel de la parte posterior de las mismas Por donde están ubicadas en esa zona las vías del tren), está casi a nivel del techo, luego el desnivel se va reduciendo hasta quedar a la misma altura, desde donde comienza la otra etapa de viviendas (que es donde se ubica la entrada a MECAFE) y de ahí en adelante no incrementa ni disminuye.



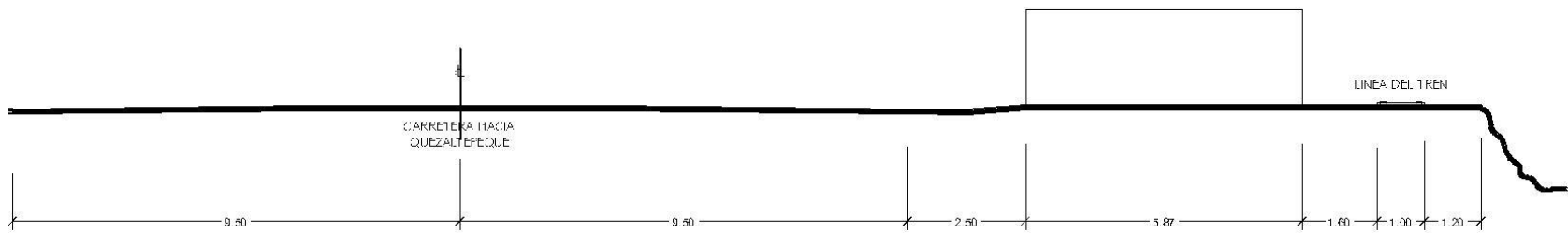
Foto 10: Vista de la comunidad



Perfil de porción 1



PERFIL DE PORCION 2



PERFIL DE PORCION 3

### 2.7.8.USO DE SUELOS

USO DE SUELO	#VIVIENDAS	%
Vivienda	47	92%
Vivienda/Comercio	4	8%
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>49</b>	<b>100%</b>

Tabla 11: Usos de suelo

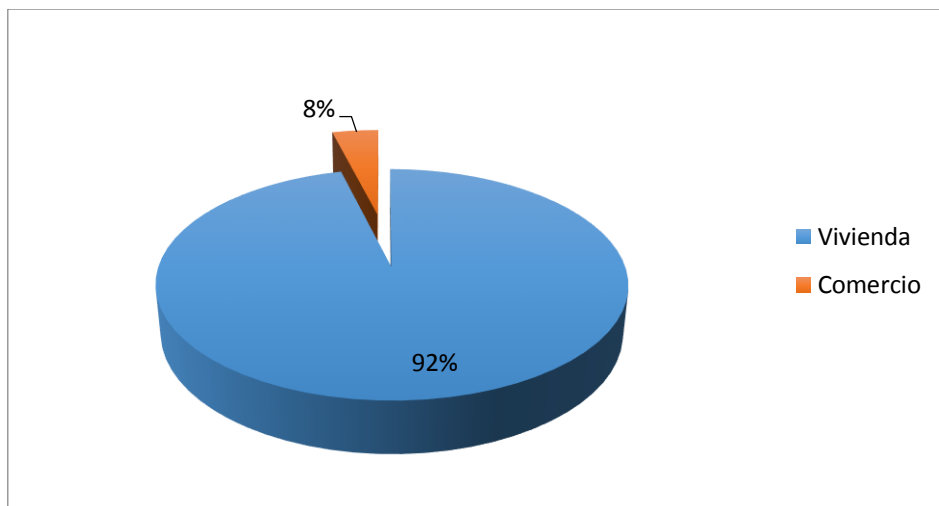


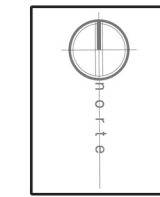
Gráfico 12: Uso de suelo

Casi en su totalidad las viviendas de la comunidad funcionan únicamente como viviendas, y es tan solo casi un ocho por ciento el que funciona como comercio local en calidad de tienda.

En el tema de Equipamiento Urbano, observamos de que la Comunidad en su calidad de Asentamiento Urbano Precario se encuentra dentro del Casco Urbano del Municipio de Nejapa permitiendo el aprovechamiento de los diferentes mecanismos públicos de Nejapa (salud, educación, economía, y diversos temas sociales), lo que permite una oportunidad de crecimiento y aprovechamiento de estos recursos que actualmente se encuentran aislados socialmente.

**Fuente:** Elaboración equipo investigador



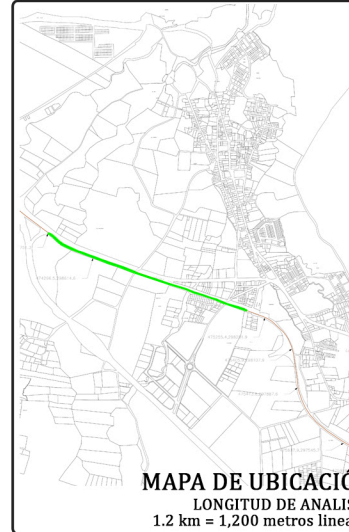


**LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS PARA LA GESTIÓN EN LA IMPLEMENTACION DE PROYECTOS URBANO-ARQUITECTONICOS, CASO ESPECIFICO DE LA COMUNIDAD LINEA FERREA, MUNICIPIO DE NEJAPA**



**SIMBOLOGIA:**

- VIVIENDA
- VIVIENDA/COMERCIO
- MIXTO
- AGROPECUARIO
- INSTITUCIONAL
- EDUCACIÓN
- ADMINISTRACIÓN
- INDUSTRIA
- TRANSPORTE
- OTROS



**CONTENIDO:**  
USO DE SUELOS

**ASESOR:**  
ARQ. JOSÉ BALMORE GARCÍA

**PRESENTA:**  
GRANADOS FERRUFINO, JOSÉ DAVID  
MOLINA PALACIOS, LORENA BEATRIZ  
SOTELO ESTRADA, MARTA VERÓNICA

**ESCALA:**  
ESC. 1:20,000

**FECHA:**  
FEBRERO 2015

**MAPA:**  
**4**



## 2.8. ANALISIS HABITACIONAL

### 2.8.1 TIPO DE VIVIENDA

TIPO DE PREDIO	#VIVIENDAS	%
Esquinero	7	14%
Medianero	42	86%
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>49</b>	<b>100%</b>

Tabla 12: Tipo de predio

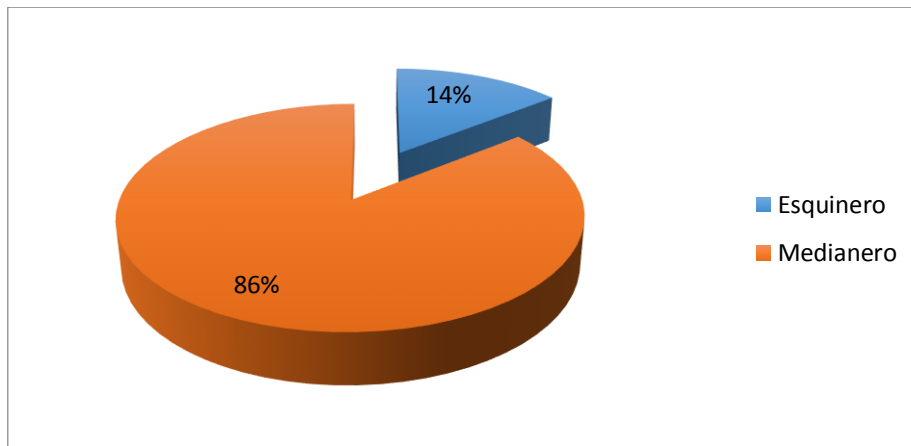


Gráfico 13: Tipo de predio

En su mayoría el tipo de terreno que constituye la vivienda son medianeros, con solo un poco más de la décima parte con terrenos esquineros.

La mayoría de viviendas poseen la misma proporción en área, solo con un nivel y en su mayoría uno o dos espacios, con el sanitario y la pila fuera de la casa, son muy pocas con diferencias marcadas de espacio.

Dentro de la comunidad ha existido una regulación interna entre todos los habitantes para evitar mucha desigualdad entre ellos, llegando en muchas ocasiones a establecer únicamente acuerdos verbales.

**Fuente:** Elaboración equipo investigador

## 2.8.2 MATERIALES DE LA VIVIENDA

### 2.8.2.1. MATERIAL DE PAREDES

MATERIAL DE PAREDES	#VIVIENDAS	%
Adobe	12	24%
Bajareque	11	23%
Ladrillo de barro	16	33%
Lamina	7	14%
Desechos	3	6%
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>49</b>	<b>100%</b>

Tabla 13: Material de paredes

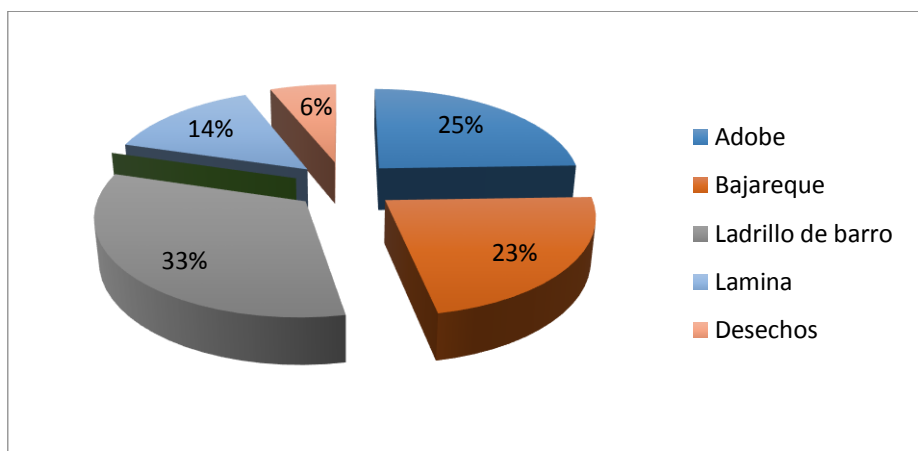


Gráfico 14: Material de paredes

Los materiales más utilizados para la construcción de las paredes son el ladrillo de barro, el adobe, el bajareque y la lámina, aunque un pequeño porcentaje de las viviendas tienen paredes conformadas por desechos, esto produce que en época de lluvia se eleve el total de viviendas afectadas por la humedad.

Las afecciones de salud también es causa de los inadecuados materiales y sistemas constructivos utilizados en la diversidad de viviendas de la comunidad.

Es casi nula la utilización de bloque de concreto pues las viviendas se han establecido de una manera inadecuada con riesgo de derrumbe.

Los desechos detectados han sido desde carpas plásticas, banners publicitarios así como telas, llantas y diversos plásticos.

**Fuente:** Elaboración equipo investigador

### Estado de los materiales de paredes

ESTADO DE LOS MATERIALES PAREDES	#VIVIENDAS	%
Bueno	9	18%
Regular	23	47%
Malo	17	35%
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>49</b>	<b>100%</b>

Tabla 14: Estado de material de paredes

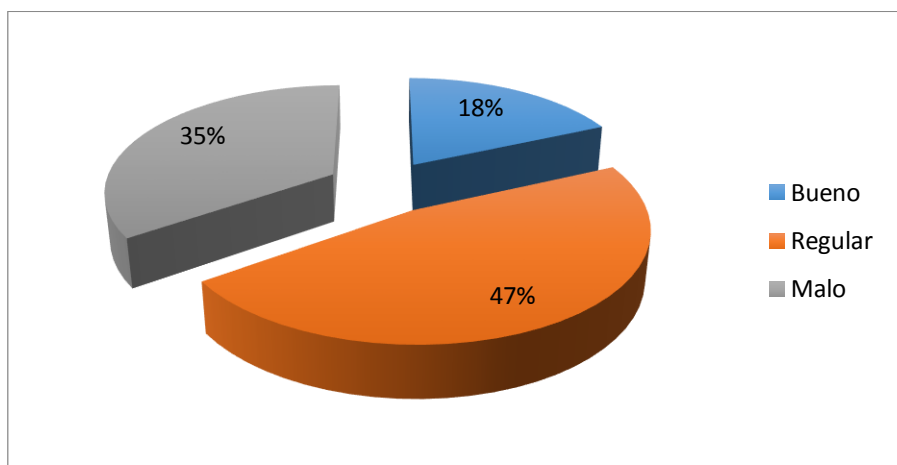


Gráfico 15: Estado de material de paredes

La mayoría de las viviendas cuentan con paredes en estado regular, seguido por las que tienen paredes en mal estado que son más de la tercera parte.

Esto es por la baja calidad de los materiales de construcción de las paredes y en otros casos también inadecuados materiales utilizados, lo cual lleva a una baja capacidad para soportar las temperaturas e inclemencias del exterior.

En los materiales clasificados como malos, son materiales que se deterioran con una gran velocidad, teniendo las familias que sustituir regularmente estos materiales por otros hasta de diferente tipo, en su mayoría, desechos.

**Fuente:** Elaboración equipo investigador



### 2.8.2.2.MATERIALES DE CUBIERTA

MATERIALES DE CUBIERTAS	#VIVIENDAS	%
Lámina de asbesto	1	2%
Lámina galvanizada	1	2%
Lámina	45	92%
Otros	2	4%
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>49</b>	<b>100%</b>

Tabla 15: Material de cubiertas

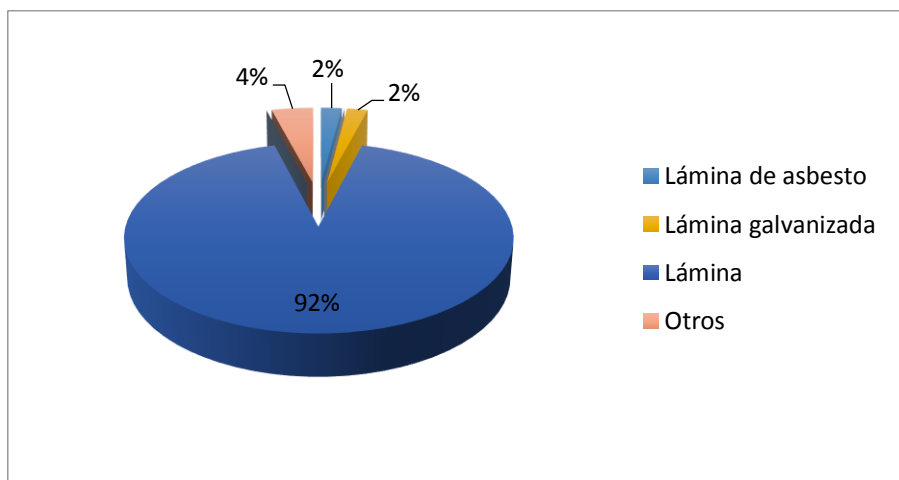


Gráfico 16: Material de cubiertas

Las cubiertas de las viviendas están conformadas en su mayoría por lámina y lámina de asbesto.

A pesar de que solo se identificó lámina común, sin ningún recubrimiento para soportar los cambios climáticos del exterior, es un tipo de lámina común que se deteriora con facilidad llegando a etapas de oxidación en menos de un año.

Además la mayoría de cubiertas no presentan un correcto sistema de fijación con la vivienda, utilizado pesos adicionales (llantas, piedras, ladrillos, ramas, clavos, etc.) por encima de la cubierta para poder mantenerla en su sitio, manteniendo un riesgo constante en especial en temporada de fuertes vientos.

**Fuente:** Elaboración equipo investigador

### Estado de los materiales de cubierta

ESTADO DE LOS MATERIALES CUBIERTA	#VIVIENDAS	%
Bueno	2	4%
Regular	25	51%
Malo	22	45%
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>49</b>	<b>100%</b>

Tabla 16: Estado de material de cubiertas

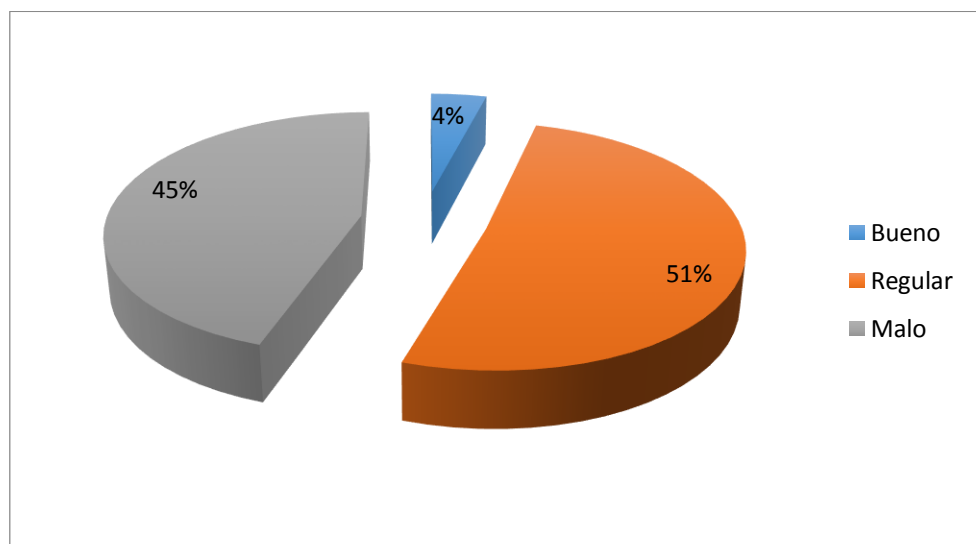


Gráfico 17: Estado de material de cubiertas

Más de la mitad de los hogares cuentan con cubiertas en buen estado, pero el resto faltante cuenta con cubiertas en mal estado.

Las cubiertas de lámina común se deterioran con facilidad por ser un tipo de lámina no adecuado para soportar ambientes exteriores, dejando en riesgo a las familias, por intentar proteger a las familias vienen a convertirse en una amenaza constante.

Los materiales de cubierta se deterioran a gran velocidad por factores ambientales creando una alerta urgente de un techo digno y seguro para los habitantes.

**Fuente:** Elaboración equipo investigador

### 2.8.2.3.MATERIALES DE PISO

MATERIALES DE PISO	#VIVIENDAS	%
Ladrillo de cemento	2	4%
Cerámica	2	4%
Cemento	24	49%
Baldosa	2	4%
Tierra	19	39%
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>49</b>	<b>100%</b>

Tabla 17: Material de piso

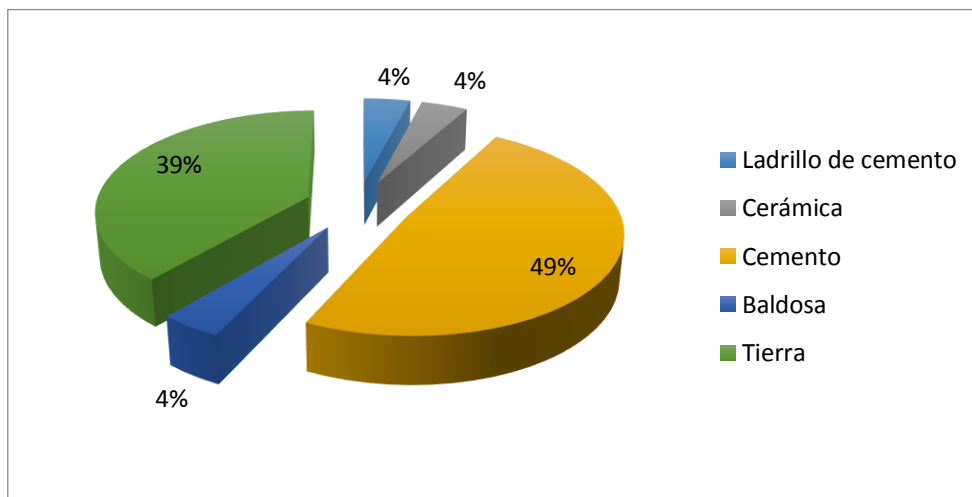


Gráfico 18: Material de piso

La mayoría de viviendas cuentan con piso de cemento o en su diferencia de tierra.

Los pisos de tierra son los más vulnerables en época de invierno, creando inestabilidad a la misma vivienda y dando lugar a focos de infección, y aumento de enfermedades respiratorias.

El piso de tipo cemento rustico, lo poseen no todas las viviendas, reduciendo en mayor medida la posibilidad de inundación dentro de la vivienda, pero no descartando la posibilidad de infección de enfermedades ya que el material es rustico con un pobre mantenimiento mínimo de limpieza diaria.

**Fuente:** Elaboración equipo investigador

## Estado de material de piso

ESTADO DE MATERIALES PISO	#VIVIENDAS	%
Bueno	11	22%
Regular	14	29%
Malo	24	49%
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>49</b>	<b>100%</b>

Tabla 18: Estado de material de piso

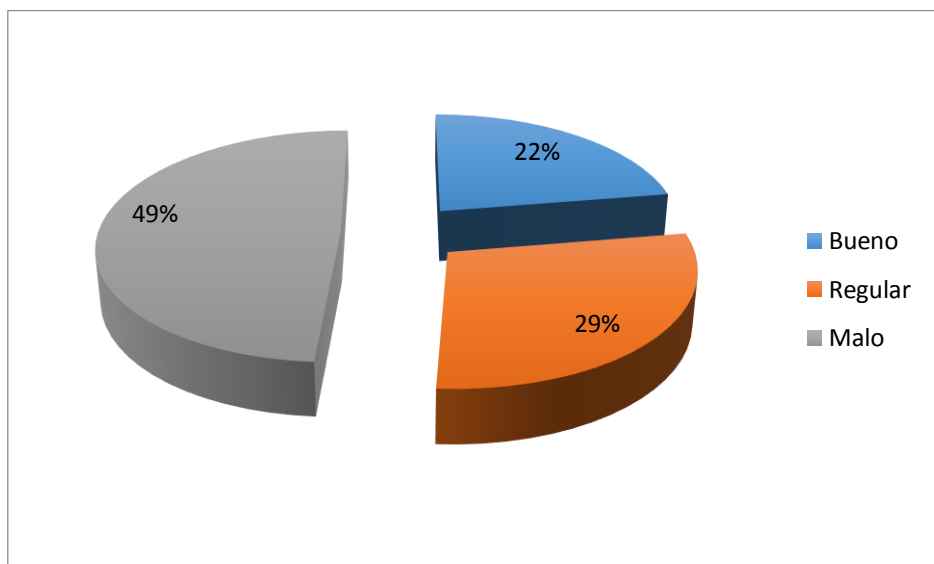


Gráfico 19: Estado de material de piso

La mayor parte de los pisos de las viviendas por ser de tierra o cemento se encuentran en mal estado, lo que propicia otras deficiencias dentro del hogar.

Falta de limpieza o mantenimiento regular, da a generar una insalubridad dentro de la vivienda propiciando y aumentando la captación de enfermedades en las viviendas.

Las viviendas con piso de tierra tiene el riesgo de que su vivienda sea lavada en una inundación o inestabilidad del terreno por no crear cimientos adecuados para su habitabilidad.

**Fuente:** Elaboración equipo investigador

#### 2.8.2.4.MATERIAL DE PUERTAS

MATERIALES DE PUERTAS	#VIVIENDAS	%
Madera	27	55%
Lámina	16	33%
Otros	6	12%
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>49</b>	<b>100%</b>

Tabla 19: Material de puertas

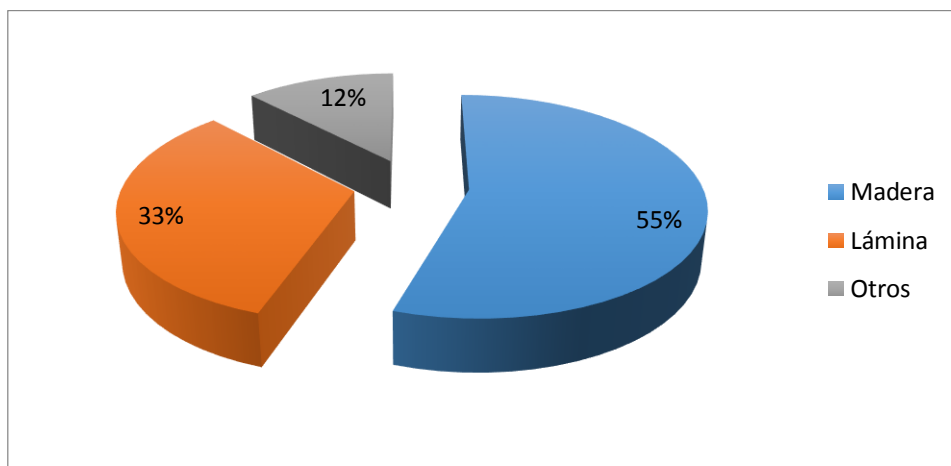


Gráfico 20: Material de puertas

Las puertas de las viviendas están compuestas en su mayoría de madera, y en su defecto de lámina.

Las puertas si más bien sirven para proteger a las familias del tiempo, así como protegerlas de riesgo delincencial; se observa que aun utilizan materiales de baja durabilidad e instaladas inadecuadamente.

Las puertas de lámina son un riesgo para los niños y niñas de laceraciones y/o cortes, ya que este tipo de lámina posee filos en toda su orilla sin algún material que cubra y proteja las irregularidades de la lámina.

**Fuente:** Elaboración equipo investigador

## Estado del material de puertas

ESTADO DEL MATERIAL PUERTAS	#VIVIENDAS	%
Bueno	3	6%
Regular	16	33%
Malo	29	61%
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>49</b>	<b>100%</b>

Tabla 20: Estado de material de puertas

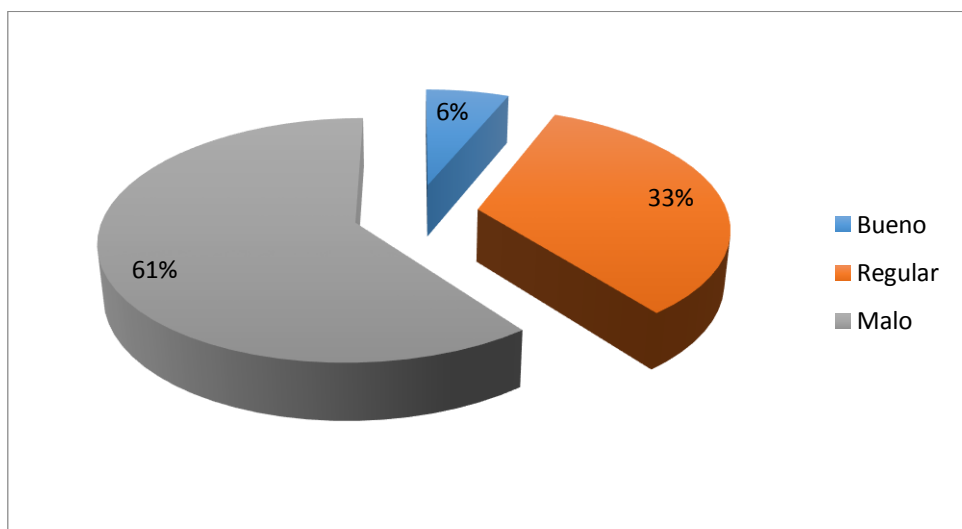


Gráfico 21: : Estado de material de puertas

Al igual que todo el demás inmobiliario, las puertas de las viviendas se encuentran en mal estado.

Los materiales utilizados en las puertas son de baja durabilidad de materiales básicos y desechos, además de no poseer ningún tipo de mantenimiento que permita mantener la estabilidad del material.

La mayoría de puertas no cierran ni protegen por completo a las viviendas, y se pueden considerar también como un riesgo tanto para personas mayores como niños y niñas.

**Fuente:** Elaboración equipo investigador

### 2.8.2.5.MATERIAL DE VENTANAS

MATERIALES DE VENTANAS	#VIVIENDAS	%
Madera	32	67%
Celósia de vidrio	1	2%
Lámina	8	17%
Otros	7	14%
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>49</b>	<b>100%</b>

Tabla 21: Material de ventanas

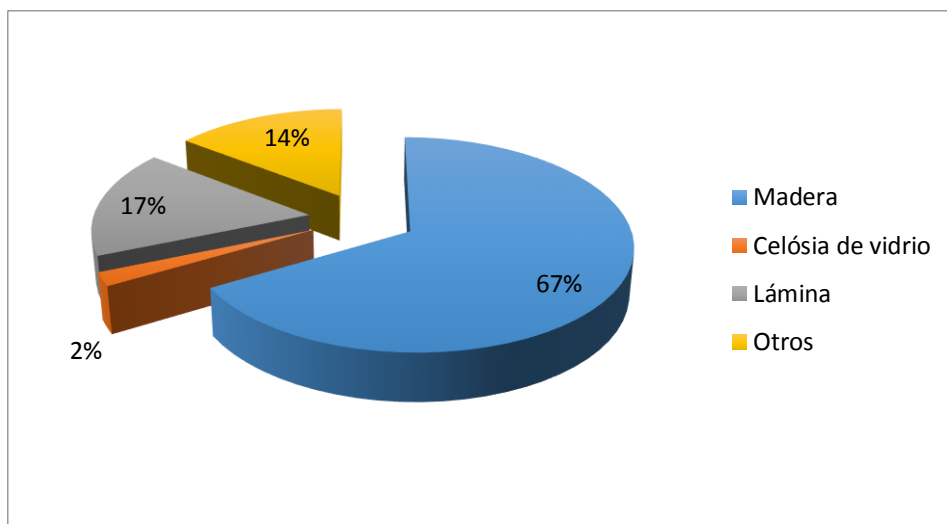


Gráfico 22: : Material de ventanas

La mayoría de ventanas de las viviendas de la comunidad son de madera, lámina u otros materiales, y tan solo una cincuentava parte cuenta con ventanas de celósia de vidrio.

Las ventanas encontradas en la comunidad no logran ventilar completamente a las viviendas por varios factores: tamaño, orientación, altura, etc. Lo cual hace una ventana no funcional para la vivienda.

Las ventanas observadas no poseen ningún nivel de seguridad o protección del exterior, lo que hace que las familias sean vulnerables ante cualquier ataque delincuencial.

Se encontraron además un buen porcentaje de viviendas que no poseen ventanas, únicamente la puerta de acceso, lo que hace que la vivienda concentre demasiada humedad y no deje circular aire limpio dentro de ella, obteniendo un espacio insalubre y sin las condiciones óptimas de habitabilidad.

**Fuente:** Elaboración equipo investigador

### 2.8.3 SERVICIOS BASICOS

SERVICIOS	#SERVICIOS	%
Energía eléctrica	27	28%
Agua potable	35	36%
Aguas negras	10	10%
Aguas lluvias	11	11%
Teléfono fijo	3	4%
Teléfono móvil	11	11%
<b>TOTAL SERVICIOS</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Tabla 22: Servicios básicos

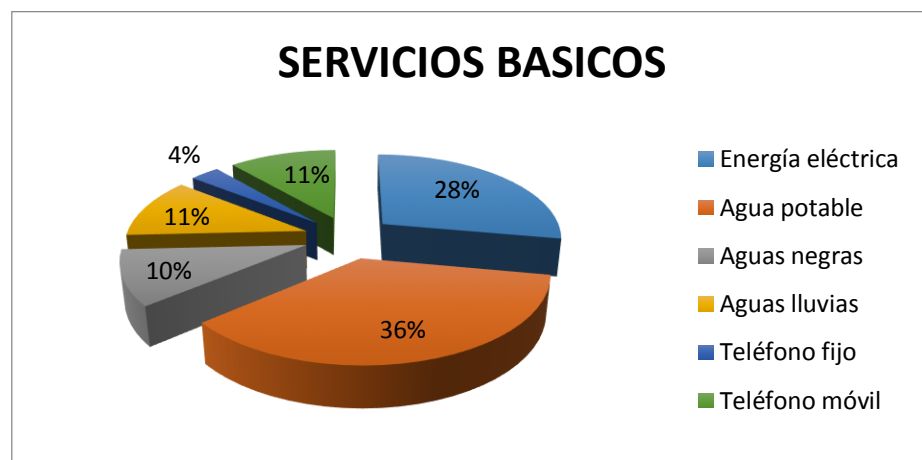


Gráfico 23: Servicios básicos

La mayoría de viviendas que cuentan con el servicio de agua potable, cuentan a su vez con servicio de energía eléctrica, y una gran mayoría apenas cuenta canales para aguas lluvias.

El 11% que menciono tener sistema de Aguas Lluvias se refiere a un canal elaborado de forma artesanal por la misma comunidad que en segmentos pasa por debajo de las viviendas y en otros sectores se encuentra expuesto, desembocando en una quebrada, teniendo una baja capacidad en el manejo de los desechos orgánicos e inorgánicos.

El agua potable ha sido instalada por una antigua gestión comunitaria lo que nos da la pauta de la posibilidad de continuar dicha iniciativa para futuros proyectos de carácter urbano y arquitectónico.

**Fuente:** Elaboración equipo investigador



### Estado de servicios basicos

ESTADO DE SERVICIOS BASICOS	#PERSONAS	%
Bueno	0	0%
Regular	38	78%
Malo	11	22%
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>49</b>	<b>100%</b>

Tabla 23: Estado de Servicios básicos

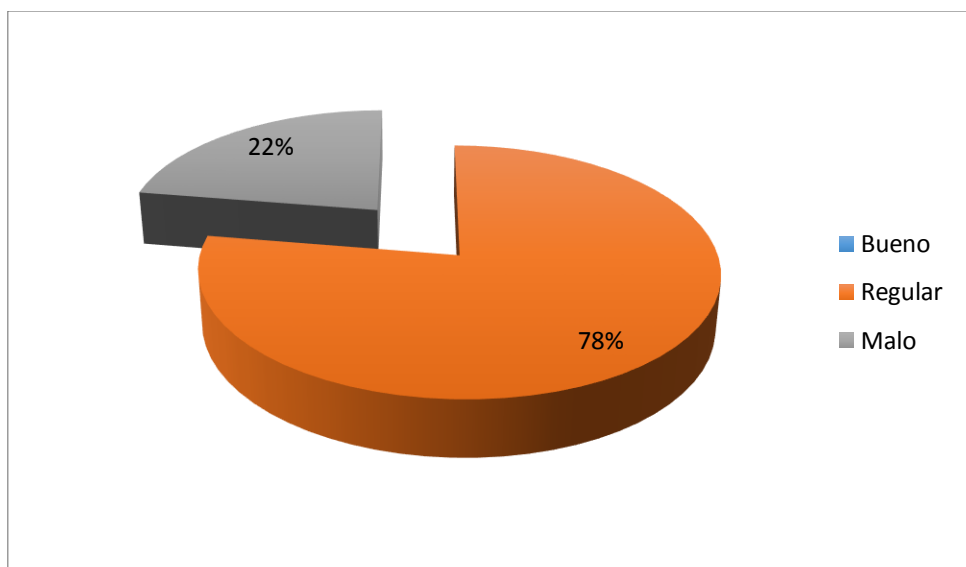


Gráfico 24: Estado de servicios básicos

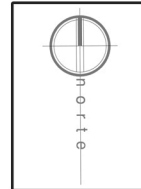
La mayoría de las viviendas cuentan con servicios básicos en estado regular, y más de la quinta parte de la comunidad cuenta con un mal servicio o con la falta de uno.

El servicio de agua potable es constante aunque no todas las viviendas sean beneficiadas de dicho servicio, a raíz de este problema se da origen a instalaciones ilegales y no solo de agua potable, también de energía eléctrica.

La telefonía móvil ha logrado ingresar en los estratos más precarios de la sociedad salvadoreña, obteniendo un promedio de dos teléfonos celulares por familia.

**Fuente:** Elaboración equipo investigador



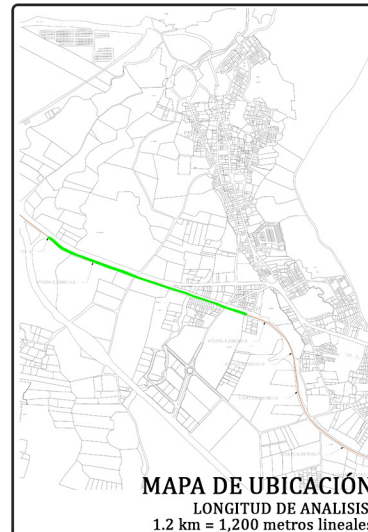


**LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS PARA LA GESTIÓN EN LA IMPLEMENTACION DE PROYECTOS URBANO-ARQUITECTONICOS, CASO ESPECIFICO DE LA COMUNIDAD LINEA FERREA, MUNICIPIO DE NEJAPA**



**SIMBOLOGIA:**

- ALUMBRADO ELECTRICO
- POSTEADO DE TELEFONIA
- MECHAS DE AGUA POTABLE
- DESCARGA DE AGUAS LLUVIAS
- RECOLECCION DE DESECHOS



MAPA DE UBICACIÓN  
LONGITUD DE ANALISIS:  
1.2 km = 1,200 metros lineales

**CONTENIDO:**  
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

**ASESOR:**  
ARQ. JOSÉ BALMORE GARCIA

**PRESENTA:**  
GRANADOS FERRUFINO, JOSÉ DAVID  
MOLINA PALACIOS, LORENA BEATRIZ  
SOTELO ESTRADA, MARTA VERÓNICA

**ESCALA:**  
ESC. 1:20,000

**FECHA:**  
FEBRERO 2015

**MAPA:**  
**5**



## **III. SINTESIS**

### 3.1. EVALUACION FODA



Foto 11: Vecino de la comunidad realizando exposición en dinámica del taller



Foto 12: Vecino de la comunidad realizando exposición en dinámica del taller

El análisis FODA es una herramienta que permite conformar un cuadro de la situación actual de la comunidad de estudio, permite conocer las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas que posee para hacer un diagnóstico más certero de la situación que están viviendo y lograr propuestas más concretas para solucionar los diferentes problemas que presenta tomando en cuenta las fortalezas y oportunidades que poseen.

La siguiente matriz es el resultado del taller participativo en el que los miembros de la comunidad Línea Férrea han expresado sus inquietudes, que por medio de diferentes métodos y dinámicas se ha sintetizado con datos estadísticos, la situación en la que viven, mediante un análisis actual de la comunidad; la matriz a continuación entrega datos importantes para el inicio del desarrollo de una propuesta integral y económica.

### 3.1.1. MATRIZ FODA (Fuente: Elaboración propia)

Cuadro 2: Matriz FODA de comunidad Línea férrea.

ASPECTOS	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
<b>VIVIENDAS</b>	Tienen establecidos los lotes de cada vivienda a lo largo de la línea férrea y su vivienda respectivamente, que si bien pueden mejor en materiales, los actuales cumplen su función de refugio.	La ayuda de alcaldía con la entrega de materiales periódicamente y ONG's enfocada en proyectos pequeños como entrega de materiales para las viviendas, ya sea madera, lamina, etc.	El 3% aproximadamente de las viviendas presentan materiales que realmente resguardan a las familias, mientras que el otro 97% material diversos, como plástico, lamina, vallas de anuncios, etc. Al mismo tiempo ese 3% tiene materiales que están en mal estado.	No poseen escrituras de los terrenos, los cuales pertenecen a FENADESAL y MECAFE por lo que pueden ser desalojados en cualquier momento.
<b>AGUA POTABLE</b>	Las primeras viviendas que se asentaron en el lugar, es decir un 36% de los que son ahora poseen servicio de agua potable.	Organización por parte de la directiva para extender este servicio a una mayor población.	Solo un 64 % de viviendas que carecen de este servicio.	Existe un riesgo alto de tener daños en las tuberías ya que las tuberías actuales no se han instalado correctamente y carecen de cimientos firmes.
<b>ENERGIA ELECTRICA</b>	El 27% de la población goza de instalaciones de red eléctrica en la zona sin embargo hay un potencial para abastecer las viviendas que no tiene dicho servicio.	Al contar con postes y habiendo viviendas que ya cuentan con este servicio se facilita la introducción de este a las viviendas que la carecen.	El 73% de la población no goza de este servicio en sus viviendas.	La construcción de las viviendas no son seguras para instalar tal infraestructura de servicio eléctrico.

ASPECTOS	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
<b>SEGURIDAD</b>	Patrullajes por parte de la Policía Nacional, tanto como de las Fuerzas armadas.	Disposición de escuchar por parte de la alcaldía a los habitantes de la comunidad.	El patrullaje es más regular en la zona de MECAFE, dejando a veces otras zonas un poco desprotegidas.	Maras en sectores cercanos a la comunidad.
<b>DESECHOS SOLIDOS</b>	El recolector circula con regularidad, impidiendo se hagan promontorios de basura.	Campañas comunales de recolección.	Poco apoyo institucional, y falta de iniciativa comunitaria.	Focos de contaminación por no tener un correcto manejo y clasificación de los desechos.
<b>ESPACIOS ABIERTOS, ZONAS RECREATIVAS, CASA COMUNAL</b>	Existe espacio suficiente donde adecuar zonas recreativas y/o construir espacios para uso social, ya sea reunión de directiva de la comunidad o eventos sociales.	Disposición por parte de la comunidad a trabajar.	Falta de espacios adecuados para realizar actividades de esparcimiento y reunión dentro de la comunidad.	Existe la inseguridad en la zona, y carencia de mantenimiento de estas áreas.
<b>CALLES, CUNETAS Y ALUMBRADO PUBLICO</b>	Existe alumbrado público a lo largo de la comunidad, lo cual facilita el desplazamiento en horas nocturnas.	Iniciativa por parte de la comunidad para mejorar estos servicios.	Calles de acceso a la comunidad en mal estado y de tierra, al igual que no existe aceras para los peatones, ni tampoco cunetas adecuadas para el drenaje de aguas lluvias.	Al no haber aceras, y cunetas apropiadas se acumulan las aguas lluvias generando así agua estancada.

ASPECTOS	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
<b>ENTORNO</b>	Rápida accesibilidad a los servicios básicos como lo son, salud, educación y seguridad.	La ubicación de la comunidad en cuestión es tal que está cercana al casco urbano del municipio, y posee un fácil acceso y desplazamiento a municipios aledaños.	No cuentan con los servicios dentro de la comunidad, sino hasta en el casco urbano de Nejapa entorno en mal estado por falta de trato ambiental, y huertos caseros en abandono.	Existe una amenaza latente de la piratería de servicios por falta de organización.
<b>SALUD</b>	La población de la comunidad cuenta en su mayoría con buena salud.	Iniciativa por parte de la alcaldía para eliminar plagas como los zancudos y mosquitos, por medio de la fumigación que se realiza con regularidad cada cierto tiempo reduciendo posibilidades de enfermedad por ellos.	Enfermedades comunes, como la gripe, dolores de cabeza, etc.	Debido al estado de las calles se acumulan las aguas lluvias generando agua estancada y por lo tanto se da proliferación de zancudos.
<b>DESASTRES NATURALES</b>	No existen quebradas que sean un riesgo demasiado alto para toda la comunidad.	Refuerzo en las viviendas y del terreno.	El 3% de las viviendas están en zonas cercanas a quebradas o en algunos casos a cárcavas en donde se drenan las aguas lluvias.	Al tener viviendas en estado de deterioro las viviendas son débiles ante desastres naturales como terremotos y en algunos casos el deslave de la tierra.

**Fuente:** Elaboración equipo investigador

### 3.1.2. CONCLUSIONES DEL ANALISIS

- ✓ El principal problema de la comunidad está en la tenencia de la tierra, ya que nadie tiene escrituras de los terrenos.
- ✓ Otros problemas son los materiales de construcción de las viviendas entre los cuales se puede mencionar, lamina, banners publicitarios, plástico, entre otras; cabe mencionar que solo el 42% de la población posee del servicio de energía eléctrica y un 55% del servicio de agua potable sin embargo se tiene factibilidad de mejora en cuanto a cobertura de dichos servicios ya que una parte de la comunidad ya posee estos servicios.
- ✓ También se necesita mejorar el tramo vehicular de la comunidad, construir cunetas y aceras para una mejor circulación en esta y además para evitar inundaciones en época de invierno.
- ✓ Además la comunidad necesita un área de convivencia y recreación dentro de la comunidad, lo cual se puede hacer aprovechando áreas baldías existentes.



### 3.2. CONCLUSIONES GENERALES

- La comunidad “Línea Férrea” es una comunidad de escasos recursos, en la cual la mayoría de sus habitantes en edad de trabajar ejercen de obreros, comerciantes o empleados que apenas llegan a ganar lo necesario para subsistir, muchos no tienen empleo y además con poco o nulo nivel de escolaridad, lo que conlleva a que no puedan desarrollarse en otros ámbitos y mejorar su nivel de vida.
- El 82% de las viviendas están construidas con materiales poco duraderos y precarios que presentan muchas deficiencias en cuanto a estructura y materiales y en época de invierno sufren de goteras debido al estado de sus techos, existe una condición de hacinamiento puesto que deben compartir la misma habitación para todas las actividades diarias además de con todos los miembros de la familia.
- En cuestión de servicios básicos se necesita electricidad y agua potable en las viviendas que carecen de estos servicios, y así evitar que se siga en ilegalidad y mejore el nivel de vida, disminuyan las enfermedades y los problemas debido a la falta de éstos.
- La comunidad crece y se ha observado en algunos casos que los hijos de los primeros residentes son los que se han apropiado de lotes y han hecho su casa para formar su propia familia, por lo que se prevé que si esto sigue la comunidad se seguirá extendiendo y creciendo distribuida a lo largo de la línea del tren hacia el poniente.
- El problema de la tenencia de tierra se tiene que resolver, o llegar a algún acuerdo de alguna forma con Fenadesal, debido a los futuros proyectos del tren o en algunos casos los de MECAFE, los habitantes viven en incertidumbre de no saber que pasara en un futuro con ellos y si tendrán que abandonar el sitio.

## **IV. PLANEACION ESTRATEGICA**

#### 4.1. CASOS ANALOGOS

Dentro de los casos análogos se puede mencionar el trabajo desarrollado por el Programa Conjunto Vivienda y Asentamientos Urbanos Productivos y Sostenibles financiado por el Fondo para el Logro de los Objetivos del Milenio del Gobierno de España en donde su meta se centra en convertir los Asentamientos Urbano Precarios en Asentamientos Productivos Urbanos Sostenibles (APUS).

Este programa se ejecuta por tres Agencias de las Naciones Unidas (ONUDI, ONU-HABITAT y PNUD) en un asocio con el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y dos municipalidades: Apopa y Santa Tecla.

Se han identificado dos comunidades dentro del proyecto anteriormente mencionado, la Comunidad La Cruz en Municipio de Santa Tecla y la Comunidad Santa Carlota I , II y Campo de Oro en el Municipio de Apopa, las cuales se abordan de una manera diferente para solucionar el tema tanto de tenencia de tierra como de vivienda y mejoramiento del hábitat.

En el año 2010 el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano de El Salvador (VMVDU) publicó en su sitio web los resultados del déficit habitacional en El Salvador, con los datos que se recopilaron durante el último Censo de Población y Vivienda desarrollado en el año 2007.<sup>32</sup>

La cantidad total de viviendas en El Salvador se estima, en este estudio, en 1, 668,227. De esta cantidad se calcula que 1, 085,343 se encuentran en el área urbana y 582,884 en el área rural. El déficit habitacional presentado es de 360,301 viviendas. Donde 315,918 unidades conforman el déficit cualitativo y 44,383, el déficit cuantitativo.

El déficit cuantitativo se obtiene contabilizando las viviendas con condiciones de hacinamiento, es decir, donde existen más de tres familias viviendo en una misma unidad habitacional, y cuando habitan en piezas de mesón o en vivienda provisional (móvil, carpa, cartón). Este déficit se disminuye con la construcción de nuevas viviendas de interés social.

---

<sup>32</sup> Antecedentes mostrados por el VMVDU [http://www.nacionesunidas.org.sv/fodm-apus/index.php?option=com\\_content&view=article&id=120&Itemid=79](http://www.nacionesunidas.org.sv/fodm-apus/index.php?option=com_content&view=article&id=120&Itemid=79)

El déficit cualitativo se calcula contabilizando las viviendas que presentan al menos un aspecto físico deficitario o inaceptable, ya sea de piso, pared o techo. Este déficit se disminuye con programas de mejoramiento de vivienda.

En el AMSS, el Programa “Alivio a la Pobreza”, que desarrolla el PNUD, ha identificado 670 asentamientos urbanos precarios (APUS), que se caracterizan por condiciones de precariedad habitacional, educativa, de salud, de ingresos y laboral, y están sujetos a un deterioro social que conduce a la violencia e inseguridad. De igual forma son considerados los mesones, que son piezas tipo apartamentos con baños compartidos, muy pequeñas donde se hacinan hasta 8 personas. En el AMSS se registran alrededor de 35 mesones.

El sector de vivienda de interés social enfrenta debilidades en lo referente a fragmentación de políticas, regulaciones e instrumentos; no existen soluciones habitacionales adecuadas, ni una buena infraestructura de servicios públicos y sociales; y, no existe un financiamiento accesible para la población cuyos ingresos varían entre 1 y 4 salarios mínimos (US\$183 - US\$732), estando los asentamientos precarios no regularizados y con la población devengando ingresos en condiciones de informalidad.

Las intervenciones se realizaron en dos asentamientos urbanos del Área Metropolitana de San Salvador: Santa Carlota I y II en el municipio de Apopa (mejoramiento de vivienda) y La Cruz en el municipio de Santa Tecla (vivienda nueva). En estos dos proyectos las municipalidades y otras instituciones del gobiernos central proporcionaron los terrenos y apoyo para la normalización de las condiciones de tenencia, el ordenamiento territorial y provisión de la infraestructura social básica. Mientras que el PC proporcionó una plataforma multidisciplinaria para realizar un uso eficiente y transparente de los recursos; un modelo que incluyó tanto el diseño para la soluciones habitacionales dignas, como un análisis de las alternativas financieras más apropiadas.

Por esta razón el modelo de intervención se enmarco sobre alianzas estratégicas entre instituciones financieras, públicas y privadas, proveedores de insumos de construcción, diseñadores, constructores de vivienda y otros proveedores de bienes y servicios para la población de bajos ingresos.

La implementación del proyecto fue de tres años de duración con una inversión de US\$ 5.2 millones, participando tres Agencias del Sistema de Naciones Unidas: PNUD, ONU-HABITAT y ONUDI, quienes coordinaron estrechamente con el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), Fondo Nacional para la Vivienda Popular, ambas contrapartes nacionales, y las Alcaldías del AMSS,

contrapartes locales, además de entidades financieras públicas y privadas, sector privado en general, Organizaciones de la Sociedad Civil y la población beneficiada.<sup>33</sup>

En el análisis de los dos casos se identificó una serie de procesos, éxitos y dificultades del proyecto de vivienda nueva y mejoramiento de la misma que a lo largo de 3 años desarrollaron, obteniendo insumos para la generación de una propuesta alternativa para dar una solución intermedia y progresiva a los habitantes de la Comunidad en estudio.

#### **4.1.1. ASENTAMIENTO PRODUCTIVO URBANO SOSTENIBLE SANTA TECLA<sup>34</sup>**

Comunidad La Cruz compuesta por 143 familias que viven en extrema pobreza, pese a estar rodeada de comercios, instituciones educativas, residenciales, instituciones públicas y hospitales.

Se encuentra situado en la entrada de uno de los municipios del Área Metropolitana de San Salvador, bordeado por la Carretera Panamericana tanto al Norte como al Sur.

Los hogares no cuentan con los servicios básicos como energía eléctrica o agua potable, para abastecerse hacen fila cada mañana con huacales y cántaros. Tampoco poseen sistema para disposición de aguas negras o residuales, por lo que vierten las aguas residuales en los callejones de la comunidad, creando focos de infección para los niños.

El proyecto de intervención inicio con una serie de consultorías para abarcar los diversos temas ejes y demás temas transversales que constituían un enfoque integrado para la posterior ejecución de las propuestas obtenidas.

La duración completa del Proyecto se centró en un periodo de 3 años el cual se fue desarrollando en paralelo junto con el asentamiento del Municipio de Apopa.

---

<sup>33</sup> Documento de Proyecto: Programa Conjunto Vivienda y Asentamientos Urbanos Productivos y Sostenibles (ONUDI, ONU-HABITAT, PNUD), Ventana de Desarrollo y Sector Privado, Fondo para el Logro de Los Objetivos del Milenio, San Salvador Octubre 2009

<sup>34</sup> Renovación De Vivienda [http://www.nacionesunidas.org.sv/fodm-apus/index.php?option=com\\_content&view=section&layout=blog&id=13&Itemid=211](http://www.nacionesunidas.org.sv/fodm-apus/index.php?option=com_content&view=section&layout=blog&id=13&Itemid=211)



Como primera fase, se inició con el desarrollo de un diagnóstico completo de la Comunidad y su entorno desarrollado por el PC junto a la Alcaldía de Santa Tecla, mostrando indicadores más relevantes y actualizados que los obtenidos en los diagnósticos a nivel de país, obteniendo datos del estado de vivienda, población, entorno, ingresos, salud, entre otros; este proceso duro alrededor de seis meses desde la concepción de las mesas de acuerdo hasta la concretización del diagnóstico como tal.

Se completó la documentación con una serie de propuestas conceptuales desarrolladas por el Departamento de Desarrollo Urbano de la Alcaldía de Santa Tecla, en donde se evaluaron y se compilaron para su posterior estudio.

Para involucrar a la participación ciudadana en el proceso de mejora del asentamiento se decidió desarrollar un Concurso Nacional de Diseño Urbanístico y Arquitectónico denominado El Derecho a la Ciudad “La Gran Manzana” de Santa Tecla, la cual al ver que la porción de espacio ocupado por la comunidad se encuentra ubicada en una posición estratégica para el Municipio, como lo es su acceso principal, habiendo un flujo diario de una gran cantidad de vehículos que ingresan y salen de San Salvador, su Municipio aledaño.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Segundo eje: Vivienda nueva [http://www.nacionesunidas.org.sv/fodm-apus/index.php?option=com\\_content&view=article&id=151:segundo-eje-vivienda-nueva&catid=73:renovacion-de-vivienda&Itemid=212](http://www.nacionesunidas.org.sv/fodm-apus/index.php?option=com_content&view=article&id=151:segundo-eje-vivienda-nueva&catid=73:renovacion-de-vivienda&Itemid=212)

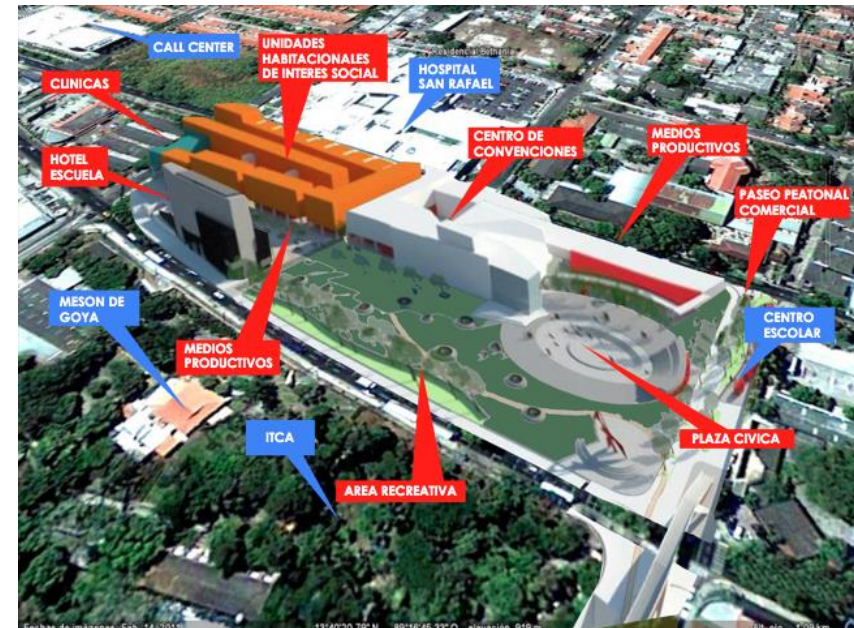


figura 9: Anteproyecto de diseño concurso La gran manzana, Santa tecla

El concurso se desarrolló a lo largo de cuatro meses desde su preparación hasta la premiación del mismo, habiendo ganado un equipo de profesionales procedentes de la Universidad Centroamericana (UCA), bajo el pseudónimo de “Los Limones y Las Naranjas”. Premio que se entregó bajo la suma de \$69,000.00 dólares americanos, con el compromiso de desarrollar en los posteriores tres meses la realización de planos constructivos de la propuesta arquitectónica conceptual presentada en el concurso.

Tres meses que se extendieron a poco más de año y medio, al encontrar una serie de dificultades a nivel estructural al momento de querer concretizar la propuesta arquitectónica a una posibilidad de construcción, realizando cambios en el diseño de manera muy significativa, mientras tanto la ejecución de los fondos se centraba en los temas de Legalidad, Financiamiento y Desarrollo Económico Local en busca de la sostenibilidad de la Comunidad.

Estos temas se ejecutaron inicialmente con la Alcaldía y el VMVDU en todo el levantamiento tanto topográfico como diagnóstico, para luego abordarlo junto al ILP para legalizar y traspasar el terreno a la Comunidad, terreno que era en su origen propiedad de la familia Girola.

Fortaleciendo a la vez el tejido social de la Comunidad y capacitándolos en una diversidad de temáticas, mientras los procesos administrativos de estas instancias continuaban avanzando.

El tema del financiamiento no era menos importante, sino uno de los ejes más críticos para el programa, estableciendo alianzas público/privadas en conjunto con la institucionalidad como lo es ILP, FONAVIPO, FSV, VMVDU, y organizaciones de la sociedad civil, FUSAI, FUNDASAL, empresa privada CASALCO, CORINCA, HOLCIM, GRUPO ROBLE, SALAZAR ROMERO, D&D CONSTRUCCIONES, DIP, S.A. DE C.V., universidades UES, UCA, inversión internacional BMI, FONDO DE ESPAÑA, y GOBIERNO CENTRAL, bajo una perspectiva interagencial, alianzas creadas para la búsqueda de unidades habitacionales asequibles a los más desfavorecidos.

Al evaluar la magnitud de los alcances del proyecto, el pipeline o programación del proyecto, se encontró una variación en los tiempos (programados vs. Reales), donde se centraron en agilizar la diversidad de trámites pendientes mediante el diálogo directo con las instancias superiores de cada una de las instituciones para el avance de los objetivos del proyecto llegando a un punto crítico de tiempos de ejecución, logrando finalizar la legalidad del terreno y traspaso a los habitantes y la realización de planos constructivos finales sin llegar a la etapa de la ejecución del mismo, dejando alcances no concretizados y traspasados a manos de la municipalidad.

### **Experiencias Aprendidas**

Este ejercicio deja entre visto que aun habiendo intervención directa con todas las partes que abarcan el universo de la vivienda en el país, el tiempo corto programado de tres años para la ejecución del mismo no es suficiente para concretizar la entrega de una VIVIENDA NUEVA y digna para la población de la Comunidad La Cruz, en donde realizando tal proyecto en tiempos normales de cada instancia podría llegar hasta los diez años para poder concretizarlo.

#### **4.1.2.ASENTAMIENTO PRODUCTIVO URBANO SOSTENIBLE APOPA<sup>36</sup>**

Comunidad Santa Carlota I, II y Campo de Oro, comunidades que se encuentran en un cinturón industrial en la zona. La estrategia implementada en este asentamiento es convertir los Asentamientos Urbanos Precarios de Apopa en Asentamientos Productivos Urbanos Sostenibles, llevándose a cabo acciones para aprovechar el entorno productivo y económico, mediante el fortalecimiento y aprovechamiento de los recursos con que cuenta la comunidad.

Para el caso de las Comunidades del Municipio de Apopa abordados bajo la misma temática del mejoramiento de los Asentamientos Urbanos Precarios, se dio de una manera diferente a la Comunidad La Cruz de Santa Tecla.

Las primeras consultorías se realizaron para la obtención de un diagnóstico de vivienda y entorno elaborado por el PC y la Municipalidad de Apopa, obteniendo datos de vivienda, habitantes, entorno productivo, infraestructura y servicios, campo industrial entre otros factores clave que se utilizarían para el desarrollo y seguimiento de los objetivos del proyecto.

Para este nuevo proyecto de igual manera se enmarco bajo la modalidad de un nuevo concurso abierto dirigido a estudiantes de los últimos años y en procesos de graduación de las carreras de arquitectura de todas la universidades del país, denominado Concurso Nacional de Diseño de Espacios Públicos Recetas Urbanas en el Municipio de Apopa, con el objetivo de contar con un anteproyecto para la construcción del área destinada como zona verde en las Comunidades Santa Carlota I, II y Campo de Oro.

---

<sup>36</sup> Lanzamiento de Concurso Nacional de diseño de espacios públicos “Recetas Urbanas” en el municipio de Apopa  
[http://www.vivienda.gob.sv/index.php?option=com\\_content&view=article&catid=1:noticias-ciudadano&id=725:lanzamiento-de-concurso-nacional-de-diseno-de-espacios-publicos-recetas-urbanas-en-el-municipio-de-apopa&Itemid=77](http://www.vivienda.gob.sv/index.php?option=com_content&view=article&catid=1:noticias-ciudadano&id=725:lanzamiento-de-concurso-nacional-de-diseno-de-espacios-publicos-recetas-urbanas-en-el-municipio-de-apopa&Itemid=77)





figura 10: Anteproyecto de diseño concurso Recetas urbanas, Apopa

El diseño comprendió en la creación de espacios recreativos y de esparcimiento planificado y sostenible. Asimismo áreas productivas y una guardería, con el fin de apoyar a las mujeres con el cuidado de menores de edad. Con la transformación, las Asociaciones de Desarrollo Comunal tienen ahora la oportunidad de reunirse y realizar actividades sociales, culturales y productivas, ya que, anteriormente no poseían dichos espacios.

Paralelo a ello el Programa Conjunto Vivienda y Asentamientos Urbanos Productivos y Sostenibles (PC) realizó un mejoramiento integral de barrios que comprende aspectos de saneamiento como disposición de aguas servidas y obras y capacitación para la prevención ante desastres naturales, además del mejoramiento de vivienda.

Proceso que se realizó de una manera más rápida que en el caso de Santa Tecla, por el hecho de que las Comunidades de Apopa tenían la característica de que sí eran Asentamientos Urbanos Precarios pues pertenecen al Casco Urbano de la Municipalidad de Apopa por su cercanía con el Equipamiento e Infraestructura del municipio y se encuentran estratégicamente rodeados por un cinturón industrial en la zona, y gozan de una amplia porción de tierra bajo las faldas del Cerro de Apopa donde también los habitantes aprovechan la generación de cultivos para su propia mantención y generación de ingresos locales.

Apoyados de igual manera por la Alcaldía de Apopa y con el apoyo interinstitucional del VMVDU, ILP, FONAVIPO, FSV, la tramitología se dio de una manera viable y ordenada, ya que además en el proyecto se encontraban 10 licitaciones de construcción, de las cuales 8 eran producto del Concurso Nacional de Diseño “Recetas Urbanas” ya que se realizó la premiación a nivel conceptual, tales diseños se concretaron en Carpetas Técnicas para luego lanzar a licitación pública cada uno de los proyectos.

Tales proyectos se lograron ejecutar bajo una supervisión directa del mismo PC, dentro del tiempo programado, utilizando remanentes de la ejecución no concluida del proyecto de la Comunidad La Cruz del Municipio de Santa Tecla.

Concluyendo en la inauguración por parte del PC, la Alcaldía de Apopa y el VMVDU de un 80% del proyecto ejecutado, dejando el otro 20% ya en culminación posteriormente inaugurado por el MOP/VMVDU y la Alcaldía de Apopa.<sup>37</sup>

### **Experiencias Aprendidas**

Este nuevo ejercicio nos muestra los diferentes pasos que se llevaron a cabo para la gestión y distintas etapas en donde entraba cada una de las instancias anteriormente mencionadas, dejando un proceso sistemático del proceso, aunque se ejecutó en el menor de los tiempos que normalmente se realizan tales proyectos, muestra uno de los caminos que se pueden replicar para la realización de los mismos.

Aun aquí observamos que tantos los procesos como gestiones se realizan en tiempos demasiado largos, manteniendo a la población en estado de vulnerabilidad, necesitando soluciones tempranas a dimensiones escalonadas para el mejoramiento progresivo de la vivienda.

---

<sup>37</sup> Datos obtenidos mediante los reportes de avance del proyecto. PC-FODM (ONUDI, ONU-HABITAT, PNUD), Octubre 2010

## 4.2. IDENTIFICACION DE ENTIDADES

Actualmente existen instituciones de gobierno encargadas por velar el derecho a la vivienda considerada en la Constitución Salvadoreña, instituciones como el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), el cual es el órgano rector de las políticas de vivienda; El Fondo Social para la Vivienda (FSV) y el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), los dos como brazos financieros y el Instituto de Legalización de la Propiedad (ILP), como institución encargada en la regulación de las titulaciones de tierra entre otros.

Al existir diversas instancias que tocan el tema de Vivienda actualmente presentan una débil articulación con los organismos de dirección y toma de decisiones de las otras instancias ejecutivas del sector vivienda.

Por otra parte se percibe una completa ausencia de visión del tema del hábitat ya que no existe una definición precisa del concepto de vivienda de interés social por parte de las diferentes instituciones vinculadas al tema de vivienda y hábitat.

Existe un historial bastante extenso de los diversos financiamientos gubernamentales, no gubernamentales, institucionales e internacionales tratando principalmente la vivienda y mejora de esta en diversos puntos del territorio nacional.

Mediante las diversas experiencias se encuentra que solo el financiamiento no es la solución total a las limitantes en materia habitacional, pero si representa un eslabón importante dentro de una política de sostenibilidad.

Existen diversas instituciones privadas, de gobierno y organizaciones no gubernamentales que atienden la demanda habitacional ofreciendo modalidades de créditos para la adquisición, ampliación y mejora de la vivienda.

Pero debido a las limitaciones y a un alto grado de informalidad y subempleo, solamente un 33% de la población puede acceder a una vivienda de interés social ofrecida en el mercado inmobiliario.

A continuación se presentan algunas entidades que intervienen en el tema Vivienda, Equipamiento y Servicios y que son a las que se puede acudir en distintas etapas del proceso a seguir.

#### **4.2.1 TEMA DE VIVIENDA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS**

Los principales problemas a resolver en la comunidad son los referentes a vivienda, se necesita resolver la tenencia de tierra para tener una mejor calidad de vida y mejorar los materiales de las viviendas; Equipamiento, se necesita el mejoramiento de la circulación en la comunidad, tanto la calle como las aceras y cunetas, así como también área verde para recreación y una casa comunitaria para reuniones; En cuanto a servicios se necesita que los lotes sin servicios básicos logren contar con estos, tanto agua como energía eléctrica.

Los actores que participan en la industria de la construcción de la vivienda son:

**El sector gubernamental** representado por el VMVDU quien genera las políticas, otorga los permisos de construcción y supervisa la calidad de obras construidas.

**El sector privado** se encuentra representado por empresas constructoras, fabricantes y distribuidoras de materiales de construcción y por el sector financiero.

**El sector no gubernamental** se encuentra representado por organizaciones de la sociedad civil que apoyan investigaciones y proyectos y financian la vivienda social especialmente con la cooperación internacional.

**El sector académico** representado por las universidades y centros de capacitación especializados.

#### **SECTOR GUBERNAMENTAL**

##### **4.2.1.1 GOBIERNO DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR (GOES)**

Las entidades gubernamentales a las que se tienen que remitir en estos casos son:

#### **ANDA**

Es la Institución encargada de proveer agua apta para el consumo humano con la calidad y cantidad que la población demanda; así como el tratamiento de las aguas residuales, manteniendo el equilibrio ecológico de los Recursos Hídricos.

**Tramites:**

- Factibilidad de agua potable y aguas negras.
- Revisión y autorización de redes de agua potable y aguas negras.

**Dirección:** Oficinas Centrales: Avenida Don Bosco Colonia Libertad Edificio ANDA. Costado Norte Universidad Nacional. San Salvador.

**Teléfono:** 2247-2700

**Sitio web:** <http://www.anda.gob.sv/>

**CENTRO NACIONAL DE REGISTROS (CNR)**

Institución encargada de contribuir a garantizar la seguridad jurídica y equidad en la prestación de servicios de registro de comercio, inmobiliario y propiedad intelectual; así como proveer información geográfica, cartográfica y catastral de El Salvador, en forma oportuna, confiable y de calidad; mediante una gestión transparente, solidaria y comprometida con el desarrollo económico y social del país.

**Tramites:**

- Certificación catastral.
- Registro de propiedad.

**Dirección:** Oficinas Centrales: 1a Calle Poniente y 43 Av. Norte #2310. San Salvador, El Salvador.

**Teléfonos:** 2513-8400, 2254-9300, 2200-5300, 2200-5301

**Sitio web:** <http://www.cnr.gob.sv/>



**FENADESAL**

Es la institución encargada de desarrollar la infraestructura de Puertos, Aeropuertos y Ferrocarriles a través de nuevos modelos de gestión, con participación del sector privado, para prestar servicios seguros, eficientes y competitivos regionalmente, contribuyendo a convertir a El Salvador en un Centro Logístico de Distribución con Valor Agregado.

**Dirección:** Final avenida Peralta No. 903 San Salvador, El Salvador.

**Teléfono:** 2241-4100

**Sitio web:** <http://www.fenadesal.gob.sv/>

**FONDO DE INVERSIÓN SOCIAL PARA EL DESARROLLO LOCAL (FISDL)**

Institución encargada de promover la generación de riquezas y el desarrollo local con la participación de los gobiernos municipales, las comunidades, la empresa privada y las instituciones del gobierno central que implementan proyectos de infraestructura social y económica.

**Dirección:** Boulevard Orden de Malta, #470. Urbanización Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.

**Teléfono:** 2133-1207

**Sitio web:** <http://www.fisd.l.gob.sv/>

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

Es una institución pública, de crédito, de carácter autónomo, con personalidad jurídica, patrimonio propio y duración indefinida, creada el 17 de junio de 1992. El Fondo tiene como objeto fundamental facilitar a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos, el acceso al crédito que les permita solucionar su problema de vivienda y procurar las condiciones más favorables para el financiamiento habitacional de interés social.

Se entenderán como familias de más bajos ingresos aquellas cuyos ingresos mensuales sean inferior o igual al monto de cuatro salarios mínimos del comercio e industria (< US \$830.40).

**Dirección:** Alameda Juan Pablo II, entre 37 y 39 avenida norte, San Salvador.

**Teléfonos:** 2257-8888

**Sitio web:** <http://www.fonavipo.gob.sv/>

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

Es una institución encargada de financiar ágil y eficientemente soluciones habitacionales en condiciones crediticias favorables y sostenibles satisfaciendo la necesidad social de los trabajadores y otros grupos poblacionales, para contribuir a elevar el nivel de vida y reducir el déficit habitacional.

**Dirección:** Calle Rubén Darío, No.901, San Salvador.

**Teléfonos:** 2231-2000, 2133-2700.

**Sitio web:** <http://www.fsv.gob.sv/>

### **INSTITUTO DE LEGALIZACION DE LA PROPIEDAD (ILP)**

Es la institución Gubernamental especializada en proporcionar asistencia técnica y promover procesos de legalización de inmuebles para brindar seguridad jurídica a las familias de escasos recursos económicos de forma ágil, eficiente, segura y a bajo costo.

**Dirección:** Centro Comercial Loma Linda. Local 1-B. San Salvador.

**Teléfonos:** 2298-9656 - 2298-9657

**Sitio web:** <http://www.ilp.gob.sv/>

## **MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES**

El Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales cumple su mandato como rector de la gestión ambiental nacional y es una institución cohesionada y respetada que promueve una vigorosa cultura ciudadana para recuperar el medio ambiente y reducir los riesgos socio ambientales. Su misión es revertir la degradación ambiental y reducir los riesgos liderando una gestión ambiental pública enérgica, articulada, incluyente, responsable y transparente.

**Dirección:** Kilómetro 5 ½ Carretera a Santa Tecla, Calle y Colonia Las Mercedes, Edificio MARN (anexo al edificio ISTA) No. 2, S.S.

**Teléfono:** 2132-6276

**Sitio web:** <http://www.marn.gob.sv/>

## **OPAMSS**

Es un organismo de carácter autónomo que tiene como objetivo facilitar y potenciar el desarrollo social, económico y territorial del Área Metropolitana y de sus habitantes, es el encargado de autorizar los permisos de construcción en el área metropolitana de San Salvador.

### **Tramites:**

- Calificación de lugar.
- Línea de construcción.
- Factibilidad de A.P y A.N.

- Permiso de parcelación.
- Permiso de construcción.

**Dirección:** Diagonal San Carlos, 25 Calle Poniente y 15 Avenida Norte, Col. Layco San Salvador, El Salvador.

**Teléfonos:** 2234-0600

**Sitio web:** <http://www.opamss.org.sv/>

#### **VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO (VMVDU)**

Es el encargado de Planificar, promover, normar, coordinar y facilitar el desarrollo y el ordenamiento territorial, de la política de vivienda y asentamientos humanos sostenibles que garanticen el progreso y bienestar de la población.

**Dirección:** Plantel La Lechuza, Carretera a Santa Tecla Km. 5 1/2, Frente a estado mayor, San salvador, República de El Salvador, C.A.

**Teléfonos:** 2221-0621

**Sitio web:** <http://www.vivienda.gob.sv/>

#### **4.2.1.2 MUNICIPALIDAD**

##### **ALCALDIA DE NEJAPA**

Gobierno Municipal encargado del bienestar de la población y el territorio local en todas sus ramificaciones, dándole un apoyo integral y local a cada uno de los asentamientos que se encuentran dentro de sus límites administrativos; procurando mediante sus

funciones lograr avances en el desarrollo del municipio como tal y apoyando en la solución de la problemática local tanto habitacional como en una gran diversidad de temas dentro del municipio.

**Dirección:** Ubicado a 21 kilómetros al norte de la capital, forma parte del distrito de Tonacatepeque. Sus límites territoriales son: al norte con el municipio de Guazapa y Aguilares, al este, Nejapa limita con el municipio de Apopa; al sur con el municipio de Mejicanos y con nueva San Salvador; al oeste, con el municipio de Quezaltepeque, la Alcaldía se encuentra situada sobre la Av. Emilio Avelar.

**Teléfono:** 2201-0060, 2201-0716

**Sitio web:** <http://alcaldianejapa.gob.sv>

## **SECTOR NO GUBERNAMENTAL**

### **4.2.1.3 SOCIEDAD CIVIL**

#### **FUNDASAL**

La Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima es una institución sin fines de lucro, no gubernamental, que opera y trabaja por la población excluida de El Salvador. FUNDASAL rehabilita, junto a los beneficiarios, barrios degradados haciendo los espacios más habitables; construye con el esfuerzo de las familias asentamientos de viviendas nuevas a nivel urbano y rural; gestiona y hace accesible servicios básicos. Lo anterior dice mucho del modelo de trabajo institucionalizado: gestiona y posibilita programas integrales de atención al hábitat y capacitaciones para garantizar su sostenibilidad. Impulsa programas de atención social dirigidos a diferentes sectores de la población: niñez, juventud, hombres y mujeres. Capacita e involucra a los pobladores en los diferentes tipos de proyectos, quienes como siempre son los actores principales.

**Dirección:** Reparto Santa Alegría, Calle L-B, No. 7, Ciudad Delgado, San Salvador.

**Teléfono:** 2536-3500

**Sitio web:** <http://www.fundasal.org.sv/>



## **HABITAT PARA LA HUMANIDAD**

Es una organización internacional, sin fines de lucro que construye y repara viviendas dignas para familias de escasos recursos. Tiene 21 años de experiencia en El Salvador y casi 40 años de experiencia a nivel mundial.

**Dirección:** Calle Gabriela Mistral, #197, San Salvador.

**Teléfono:** 2235-7233, 2235-7232

**Sitio web:** <http://www.habitatelsalvador.org.sv/>

## **TECHO**

Es una organización presente en Latinoamérica y El Caribe que busca superar la situación de pobreza que viven miles de personas en los asentamientos precarios, a través de la acción conjunta de sus pobladores y jóvenes voluntarios. Tiene la convicción de que la pobreza se puede superar definitivamente si la sociedad en su conjunto logra reconocer que éste es un problema prioritario y trabaja activamente por resolverlo.

**Dirección:** Urb. La Sultana, pasaje Los Lirios, Av. Los Laureles #18D. Antiguo Cuscatlán, El Salvador.

**Teléfono:** 2243-3654 y 2243-3655

**Sitio web:** <http://www.techo.org/>

#### **4.2.1.4 ORGANISMOS INTERNACIONALES**

##### **AGENCIA ESPAÑOLA DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL PARA EL DESARROLLO (AECID)**

Es una Entidad de Derecho Público, adscrita al Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación (MAEC), a través de la Secretaría de Estado de Cooperación Internacional y para Iberoamérica (SECIPI). Es el órgano de gestión, control y seguimiento de los proyectos y programas de cooperación oficial para el desarrollo que se ejecutan en este país. Asimismo, colabora con los programas y proyectos impulsados por las demás administraciones públicas.

**Dirección:** Calle 2, núm. 285, entre c/La Reforma y c/Loma Linda. Colonia San Benito. San Salvador. El Salvador.

**Teléfono:** 2211-2324

**Sitio web:** <http://www.aecid.org.sv/>

##### **JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY (JICA)**

JICA realiza un apoyo efectivo y eficiente bajo la política de asistencia del gobierno japonés, en base a una perspectiva ecuánime y amplia que rebasa los planes de asistencia tales como la cooperación técnica, los préstamos de AOD y la cooperación financiera no reembolsable. En particular, JICA realiza con prontitud la formulación y la ejecución de proyectos por medio de la realización de estudios preparatorios para investigar el contenido de la asistencia en los lugares en que se realizarán los proyectos, antes de recibir solicitudes de asistencia de los países con los que cooperará.

**Dirección:** Torre futura, 8º nivel 803, Calle del .Mirador y 87 Avenida Norte, Colonia Escalón, San Salvador.

**Teléfono:** 2565-8700

**Sitio web:** <http://www.jica.go.jp/elsalvador/espanol/>

### **OFICINA DE LA AGENCIA DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL DE COREA (KOICA)**

KOICA, fundada en 1991, es la agencia del Gobierno de la República de Corea encargada de implementar programas y proyectos de cooperación, Asistencia Oficial para el Desarrollo y de ayuda a varios países alrededor del mundo. La oficina de KOICA en El Salvador es la 23ª oficina de KOICA y la 4ª en América; fue inaugurada en El Salvador el 5 de junio del 2008.

**Dirección:** Calle El Mirador y 87 Av. Norte, Edificio Torre Futura, Nivel 14-05, Complejo World Trade Center, Col. Escalón, San Salvador.

**Teléfono:** 2252-6131, 2252-6132, 2252-6133

**Sitio web:** <http://www.koica.org.sv>

### **4.2.1.5 SECTOR PRIVADO**

#### **CAESS**

Nace en 1890 por iniciativa de un grupo de salvadoreños, con el propósito de distribuir y comercializar energía eléctrica. Actualmente, CAESS atiende a más de 519 mil clientes, en los departamentos de Chalatenango, Cuscatlán, Cabañas y la zona Norte de San Salvador, y cubre aproximadamente 4,572 km<sup>2</sup> principalmente urbanos.

#### **Tramites:**

- Factibilidad de energía eléctrica.

**Dirección:** Calle El Bambú, Colonia San Antonio, Ayutuxtepeque. San Salvador.

**Teléfono:** 2529-9999

**Sitio web:** <http://www.aeselsalvador.com/>

## **OBSTÁCULOS**

Principalmente para la generación de vivienda nueva existen dos obstáculos principales que hacen que muchos proyectos no lleguen a concluirse completamente, se deterioren con el tiempo o nunca sean iniciados, estos obstáculos son:

- a) La falta de información especializada en áreas como financiamiento, institucionalidad, suelo, infraestructura y construcción del sector vivienda.
- b) La escasa producción de conocimiento sobre tecnologías actuales, nuevas tecnologías, materiales y sistemas constructivos apropiados para el país, aunque existen esfuerzos de diferentes instituciones no se logra abarcar toda la demanda a nivel nacional.

### **4.3 ASPECTO LEGAL**

#### **4.3.1.SISTEMA POLÍTICO DEL MUNICIPIO DE NEJAPA**

La administración política del Municipio de Nejapa está a cargo de un concejo municipal (constituido por ocho propietarios y cuatro concejales suplentes), un Síndico y un Alcalde.

El Gobierno Municipal es regido a la vez por un gobierno Departamental; sin embargo, esto no interfiere en ninguna decisión de la alcaldía, únicamente interviene cuando hay un desastre natural o evento similar (Comité de Emergencias Nacional).

La alcaldía Municipal de Nejapa se encuentra organizada de la siguiente manera:

## ORGANIGRAMA DE ALCALDIA MUNICIPAL DE NEJAPA

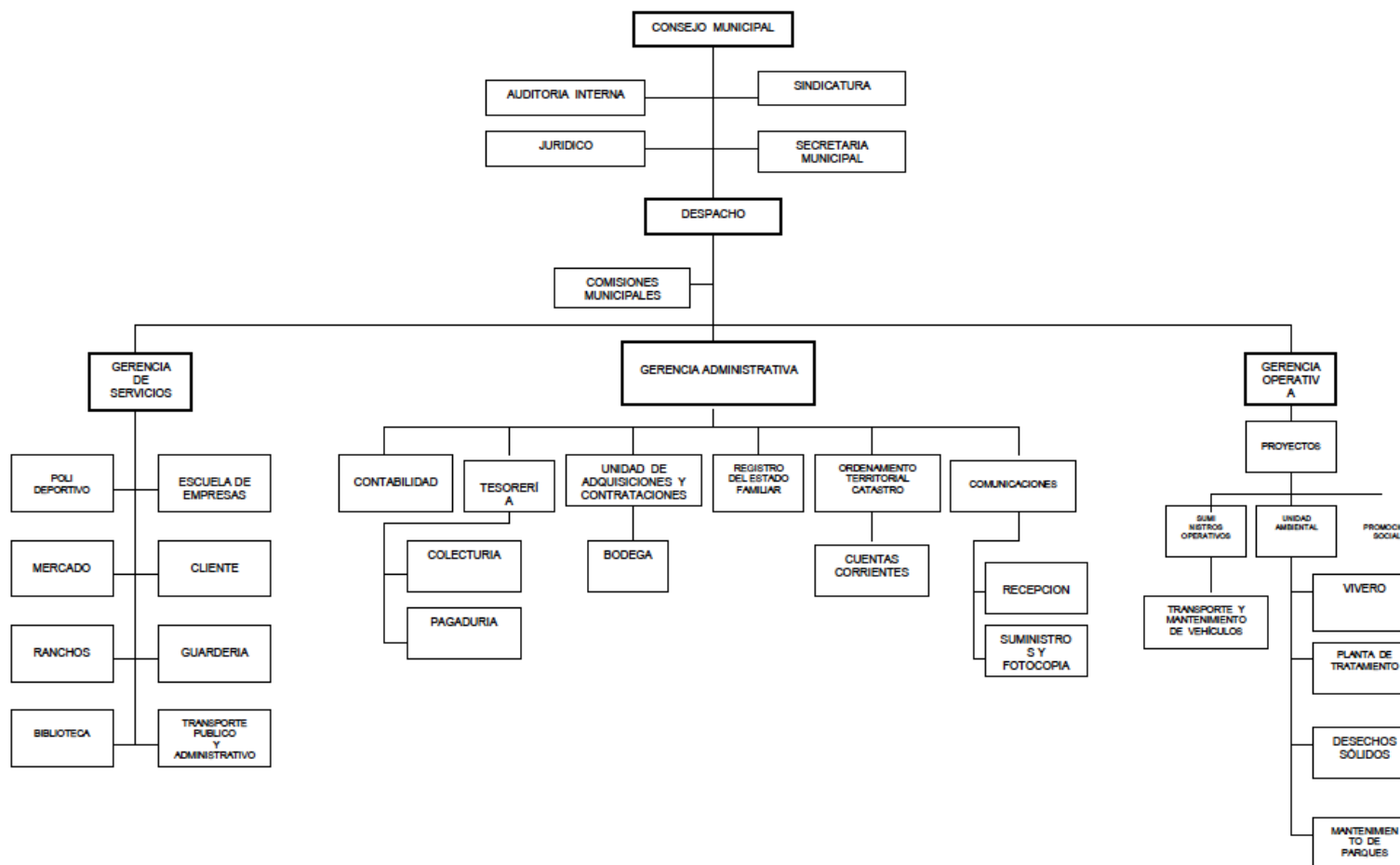


figura 11: Organigrama de alcaldía municipal de Nejapa

**Fuente:** Editor Fundación Dr. Guillermo Manuel Ungo, “Directorio Municipal 2002-2003” San Salvador, Agosto 2000



#### **A) ADMINISTRACION PRINCIPAL**

**Concejo municipal:** El consejo Municipal, es el encargado de tomar en conjunto todas las decisiones que tengan que ver con la municipalidad, junto con el alcalde, además se encarga de revisar y aprobar cada ordenanza Municipal que se vaya a emitir.

**Alcalde:** Alcalde es la Autoridad máxima dentro de la Alcaldía y de la Municipalidad, y representa al municipio dentro del departamento y el país.

**Secretaria municipal:** Acompaña y coordina junto con el alcalde visitas oficiales y conciliaciones con organismos nacionales e internacionales, y representa en estas junto con el alcalde al municipio.

#### **B) ADMINISTRACION DE APOYO Y ASESORIA**

**Sindicatura:** El Síndico, es quien se encarga de firmar y dar paso junto con el Alcalde todos los documentos que aprueben procesos dentro de la Alcaldía.

**Auditoria interna:** Es la entidad que se encarga de fiscalizar la contabilidad interna de la alcaldía como institución.

**Comisiones municipales:** Las comisiones municipales están conformadas por concejales municipales, y funcionan con el objetivo que los concejales participen de actividades de ayuda a la comunidad.

**Jurídico:** El Departamento Jurídico de la Alcaldía se encarga de mantener en orden los procesos legales de la Alcaldía.

**Relaciones públicas:** Colabora al alcalde con la coordinación de acuerdos con organizaciones nacionales e internacionales.

**Unidad de gestión:** Se encarga de gestionar los proyectos de la Municipalidad, con otras instituciones que prestan ayuda o servicios al Municipio, y de coordinar actividades que involucren a otras municipales u organismos gubernamentales.

**Promoción social:** Su función es promover y llevar a cabo las actividades de interés social que organiza la alcaldía.

### **C) ADMINISTRACION GENERAL**

**Jefatura administrativa:** Administra los bienes materiales y recursos humanos de la Alcaldía.

**Contabilidad:** Se encarga de llevar el control de la contabilidad de la alcaldía como institución.

**Tesorería:** Lleva control del capital de la Alcaldía, teniendo en cuenta los ingresos y egresos. De este departamento depende colecturía, en el cual se pagan todos los impuestos y tramites que se realizan en la alcaldía.

**UACI:** La Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Internas, se encarga de gestionar las licitaciones y contrataciones mediante las cuales se realizan proyectos de interés urbano en el Municipio.

**Registro de estado familiar:** En este departamento se registra el estado familiar de los habitantes del Municipio, a través de partidas de nacimiento, actas de defunción, actas de matrimonio, etc.

**Registro y control tributario:** Lleva el control del pago de impuestos de los habitantes del Municipio, y además cuenta con el departamento de CATASTRO, donde se registran todas las propiedades de bienes inmuebles, y de empresas.

**Planificación y desarrollo urbano:** Es el departamento encargado de elaborar carpetas para proyectos de infraestructura, y adjudicarlos en colaboración con la UACI, y además de supervisarlos mediante su ejecución. Otra función importante es la de supervisar todas las construcciones que se estén desarrollando en el Municipio, y cerciorarse que cuenten con todos los permisos de construcción necesarios.

**Servicios municipales:** Son los servicios que brinda la Alcaldía a la población como Biblioteca, Alumbrado Público, Tren de Aseo, Cementerio, Mercado Municipal, etc.

**Centro deportivo:** Es un servicio Municipal, que funciona independientemente ya que posee una infraestructura de gran tamaño y que incide en el desarrollo urbano y cultural del Municipio. Actualmente el Polideportivo Vitoria- Gasteiz alberga las actividades

de recreación y sano esparcimiento en la localidad, en el que se promueve el aspecto deportivo como instrumento de entretenimiento social, alejando a la juventud de vicios y actividades delincuenciales en la región.

La Alcaldía Municipal de Nejapa se caracteriza por dar importancia a proyectos de interés social y ambiental. las buenas relaciones que mantiene con distintos ayuntamientos de España y ONG's facilita la ejecución de dichos proyectos.

Para el desarrollo de los Lineamientos Estratégicos Para La Gestión En La Implementación De Proyectos Urbano-Arquitectónicos, Caso Específico De La Comunidad Línea Férrea, Municipio De Nejapa se establecen bajo la base teórica y aplicativa dentro del marco legislativo actual, tomando en cuenta leyes y reglamentos aplicables a nivel nacional, departamental, distrital y municipal.

Además acoplándose a las directrices por las que se desarrollaran las propuestas de Lineamientos Estratégicos para la Gestión de Proyectos Urbano-Arquitectónicos, se encuentran las leyes, reglamentos y normativas que se aplican al Municipio por parte de las atribuciones de la Municipalidad de Nejapa. Dentro de las leyes vigentes de la ciudad de Nejapa, se pueden mencionar códigos, leyes, reglamentos y ordenanzas que involucran al desarrollo urbano y a los planes urbanísticos con el municipio de Nejapa.

#### **4.3.2. LEGISLACION APLICABLE A LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

El universo legal que regula la producción del suelo urbanizado es amplio entre los diferentes documentos normativos se encuentran: LUC, códigos municipales, Ley de Medio Ambiente, LODT. Sin embargo persisten dentro de estos documentos y leyes contradicciones y vacíos que dificultan la consolidación de un marco legal normativo e institucional que potencie la capacidad del estado en pro del sector más necesitado.

Este segmento de análisis se realiza en dos grandes apartados. En el primero se comentan, de una forma sucinta, los principales elementos de ese marco jurídico: desde la Constitución de la República hasta algunos reglamentos y normativas específicos que afectan la producción de suelo urbanizado, incluyendo algunos en proceso de discusión. En el segundo, se explica el marco de planificación del suelo, el cual está directamente relacionado con el marco legal, y se especifica desde una visión más técnica asociada a disciplinas como el urbanismo o el ordenamiento territorial. Ambas partes es necesario plantearlas de manera general

es decir estudiando todo el universo de normativas, leyes aplicadas a El Salvador y luego adaptarlas a nuestro caso tipo de comunidad en Nejapa.

**1) Constitución de la República (1983).** <sup>38</sup>La carta magna salvadoreña no hace mención específica sobre el suelo urbano. Sin embargo, plantea algunos temas y principios relevantes para su tratamiento en la legislación secundaria, como los siguientes:

- a. Plantea la “racional utilización de los recursos” (artículo 101).
- b. Garantiza la “libertad económica, en lo que no se oponga al interés social” (artículo 102) y “el derecho a la propiedad privada en función social” (artículo 103).
- c. Reserva la propiedad del subsuelo al Estado (artículo 103).
- d. Plantea la posibilidad de transferir los bienes inmuebles del Estado a particulares conforme a la ley, con énfasis en la propiedad rural y con autorización explícita de la Asamblea Legislativa (artículo 233).
- e. Desarrolla un régimen particular para la “propiedad privada sobre la tierra rústica”, limitando la propiedad privada a 245 hectáreas y estableciendo procedimientos especiales para la efectiva vigencia de dicha regulación (artículo 105).
- f. Regula la expropiación “por causa de utilidad pública o interés social, legalmente probados, y previa una justa indemnización” e incluso plantea la posibilidad de que dicha indemnización no sea previa en casos como “aprovisionamiento de agua, o de energía eléctrica, o la Construcción de viviendas o de carreteras, caminos o vías públicas de cualquier clase” (artículo 106).
- g. Obliga al Estado a “proteger los recursos naturales (...) para garantizar el desarrollo sostenible” (artículo 117) y declara “de interés social la construcción de viviendas” (artículo 119).

**2) LODT (Decreto Legislativo N.º 644 del año 2011).** <sup>39</sup> Esta ley constituye una de las novedades más recientes y debatidas en torno a la planificación territorial en El Salvador. Entre otros temas, define la competencia municipal para calificar y regular los usos del suelo y establece las categorías de uso del suelo a nivel nacional: urbano, urbanizable (dentro de la cual prevé la subcategoría de “zona

---

<sup>38</sup> Constitución de la República de El Salvador, 1983

<sup>39</sup> Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (LODT) Decreto Legislativo No. 644 del año 2011

especial de vivienda de interés social”), rural y no urbanizable; asimismo, faculta a los gobiernos locales para establecer parámetros de aprovechamiento del suelo (edificabilidad y ocupación) y delinea mecanismos “de compensación a favor del municipio” por cambios de usos del suelo.

Cabe mencionar que en los Artículos 146 al 148 de la Ley General Tributaria Municipal regula el concepto de contribución por mejoras, concepto introducido recientemente a nivel local en ordenanzas en Apopa (Plan Parcial El Ángel) y en San Salvador, este último aplicándolo a un proyecto de mejoramiento en San Benito. Sin embargo, la LODT no aborda puntos críticos como los derechos y deberes en torno a la propiedad inmueble, o nuevas formas para que el Estado adquiriera inmuebles para fines de “interés social”.

Tampoco detalla procedimientos para la efectiva distribución de cargas y beneficios entre propietarios ni prevé formas estructuradas de participación social en los procesos de planificación del territorio. Por ello y por su reciente entrada en vigencia, su aplicabilidad e incidencia real en la producción de suelo urbanizado está todavía por verse.

- 3) Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional (Decreto Legislativo N.º 993 del año 2012).**<sup>40</sup> Se trata de la última legislación específicamente referida a la producción de suelo en el país. Está motivada por el peso de las lotificaciones agrícolas y periurbanas en la producción de vivienda y la precariedad de la tenencia. Para ello establece contratos típicos entre las familias lote habientes y los “desarrolladores parcelarios”, y entre estos y los terratenientes. Crea un registro de desarrolladores y una “ventanilla única” como mecanismo institucional para atender los proyectos de subdivisión. Finalmente, establece un régimen transitorio de cuatro años para facilitar la regularización registral y urbanística de los proyectos ya ejecutados por convocatoria del VMVDU, al tiempo que define un mecanismo de compensaciones de parte del desarrollador que no cumpla la normativa. La ley tiene un espíritu de protección del lote habiente, facilitando la transferencia de la propiedad aunque reconociendo la importancia de este subsector como proveedor de suelo en el país. La ley no visualiza formas más integrales de regularización de los asentamientos, para lo cual el VMVDU puso como meta la regularización de 60,000 lotes en el período 2012-2014 (VMVDU, 2012).
- 4) Ley de Expropiación y de Ocupación de Bienes por el Estado (Decreto Legislativo N.º 33 del año 1939).**<sup>41</sup> Esta ley constituye el marco general para los procesos de expropiación a favor del Gobierno, particularmente para fines de obras públicas, tales como caminos y carreteras. Esta ley desarrolla principios constitucionales a partir de la Constitución de 1883, que aún no reconocía la propiedad privada “en función social”, como sí lo hace la de 1983. Además, define las funciones de “utilidad pública” que pueden justificar un

---

<sup>40</sup> Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, Decreto Legislativo No. 993 de año 2012

<sup>41</sup> Ley de Expropiación y de Ocupación de Bienes por el Estado, Decreto Legislativo No. 33 del año 1939



proceso expropiatorio, como: instalaciones militares, obras hidráulicas, vías férreas, redes de energía y redes viales, sin mencionar la vivienda, como sí lo hace la Constitución de 1983. Asimismo, establece un procedimiento judicial “forzoso” para llevar a cabo la expropiación. Es notable, además, su sesgo hacia la vía expropiatoria jurídica, sin considerar la vía administrativa. Por otra parte, se destaca su falta de aplicación en la práctica de la administración pública.

- 5) **Ley de Urbanismo y Construcción (LUC) (Decreto Legislativo N° 232 del año 1951).** <sup>42</sup>Esta ley se aplica en los 248 municipios que no forman parte del AMSS. Entre 1991 y 2012 fue la pieza maestra de regulación de la subdivisión y la urbanización de terrenos en el país. Define los requisitos técnicos y formales de todo tipo de obras (artículo 2), los profesionales a cargo de los proyectos (artículo 8 ) además de la vigencia de las autorizaciones por un año y la donación obligatoria de una porción de los inmuebles sujetos a parcelación para áreas verdes y equipamientos. Se trata de una ley muy breve (diez artículos), cuyo contenido está desarrollado en los reglamentos. Establece una competencia compartida de planificación urbana entre el Gobierno nacional y las municipalidades, lo cual es ratificado por el Código Municipal (Decreto Legislativo N. ° 274 del año 1986).
- 6) **Ley De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial Del Área Metropolitana De San Salvador Y De Los Municipios Aledaños (Decreto legislativo N. ° 732 del año 1996.)**<sup>43</sup> Ley que tiene por objeto regular el ordenamiento territorial y desarrollo urbano y rural del AMSS y Municipios Aledaños, mediante el mejor aprovechamiento de los recursos de las distintas zonas y la plena utilización de los instrumentos de planeación.
- 7) **Política Nacional de Vivienda.** <sup>44</sup>Política que busca la reorganización del sistema de vivienda para facilitar a toda la población el acceso a una solución habitacional, especialmente a los sectores más vulnerables, con el apoyo de la sociedad civil, involucrando a la población más beneficiaria y demás actores del sector privado de la vivienda. Además el documento articula la política de vivienda con el ordenamiento territorial y ambiental, logrando que el sector vivienda cree vínculos con el desarrollo y pretende solucionar el déficit cualitativo y cuantitativo de la vivienda con equidad social y territorial. La PNV designa como ente regulador al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano como institución responsable de poner en práctica esta política, junto con FONAVIPO, el Fondo Social para la Vivienda y el ILP.

---

<sup>42</sup> Ley de Urbanismo y Construcción (LUC) Decreto Legislativo No. 232 del año 1951

<sup>43</sup> Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de Los Municipios Aledaños, Decreto Legislativo No. 732 de año 1996

<sup>44</sup> Política Nacional de Vivienda, (Borrador 2013)

### **4.3.3. SISTEMA DE OFERTA Y DEMANDA CON RESPECTO AL SUELO URBANO Y DIFICULTADES**

El universo de códigos, leyes, reglamentos y ordenanzas que regula a producción del suelo urbanizado es muy variado: LUC, Código Municipal, Ley de Medio Ambiente, LODT. Sin embargo entre ellas existen contradicciones y vacíos entre ellos.

Dentro del mercado de suelo urbano se dan diversas anomalías por la amplitud y los vacíos en el marco legal, permitiendo continuar con las irregularidades de acceso a la propiedad, agregando la diversidad de formas de propiedad, posesión y acceso al suelo y la diversidad de oferta y demanda del sector privado en escalas grandes resultando un sistema demasiado liberal y engorroso para la asequibilidad del acceso a la vivienda.

Otro punto no menos importante es el desarrollo de infraestructura y servicios urbanos para el funcionamiento integral de la vivienda adecuada.

Al observar la amplitud el sistema oferta del suelo urbano se encuentran tres características fundamentales que este posee las cuales son:

1. Amplitud y vacíos del marco legal que limitan la capacidad del estado para producir suelo urbanizado y regular el mercado.
2. La diversidad de formas de propiedad, posesión y acceso al suelo que abren oportunidades para la política pública con respecto a la vivienda social.
3. Oferta y demanda desarrollada en el sector privado salvadoreño a gran escala.

Esto claramente es el resultado de un sistema liberal que requiere un renovado ejercicio de gestión del suelo para vivienda de interés social.

De la misma manera, se encuentran una serie de dificultades en el sector institucional que conllevan a mantener un desarrollo de las comunidades de sectores vulnerables en situación de precariedad por un tiempo prolongado mientras se le da una salida proyectual dependiendo del caso a largo plazo; a continuación se mencionan puntos encontrados dentro de la legislación actual:

- Dispersión institucional de vivienda: la compleja red de relaciones institucionales que dificultan la intervención en el desarrollo de una política habitacional.

- Débil articulación entre organismos: se refiere al vínculo de dirección y toma de decisiones de las otras instancias ejecutivas del sector vivienda.
- Ausencia de política de estado para las familias de menores recursos.
- Debilidad en financiamientos: inexistencia de una fuente sostenible provisional de fondos para las instituciones del sector vivienda. Ejemplificándose con el VMVDU que dispone de US\$ 2 millones dentro de su presupuesto para labores operativas, pero que también se ve obligado a utilizar fuentes de financiamiento externas como donaciones en su mayoría, para completar su presupuesto, lo que lo convierte en un sistema de poca viabilidad.
- Ausencia de visión en el derecho al hábitat debido a la inexistencia del concepto de vivienda de interés social.

#### 4.4 ASPECTO NORMATIVO

Al hablar del marco normativo hablamos de una serie de reglas que se deben de cumplir, en este caso dentro del municipio como una alternativa para contrarrestar el desorden de la estructura urbana y rural, generalmente ocasionada por el cambio de una actividad económica en la localidad.

Dentro de la reglamentación que contempla las normativas vigentes dentro del municipio podemos citar las siguientes:

- 1) **Código Municipal.** <sup>45</sup>Este documento se basa en la autonomía y unidad del Municipio de Nejapa, establece el territorio el cual le pertenece y al cual debe organizarlo y gobernarlo, así como también dirigirlo para lograr el bien local, sin dejar de lado las políticas nacionales dirigidas hacia el bien común. Además atribuye al municipio la elaboración y ejecución de planes de desarrollo urbanos y rurales, y de ordenanzas y reglamentos locales para asegurar su cumplimiento. El código establece también los bienes del municipio, ya sean muebles e inmuebles con sus respectivas características e identificación.

---

<sup>45</sup> Código Municipal del Municipio de Nejapa

- 2) **Reglamento General de la Ley del Medio Ambiente.** <sup>46</sup>Reglamento regulado por el MARN para la aplicación de todo control ambiental en el territorio salvadoreño. Promueve la participación ciudadana para la correcta aplicación de los planes y reglamentos que se originen para ciudades y municipios en temas ambientales.
- 3) **Reglamento sobre la calidad del Agua, el control de vertidos y zonas de protección.** <sup>47</sup>El reglamento contempla normas que tratan de la autorización de vertidos, depuración y tratamiento de aguas y límites permisibles para los vertidos e sustancias tóxicas y venenosas a los sistemas de alcantarillados. El reglamento coordina y asesora todo lo relativo a solicitudes de vertidos, obras de tratamiento y manejo de recursos hídricos. En el artículo 93, dicta que “toda industria nueva o existente deberá dentro de un plazo de 6 meses de vigencia de este Reglamento, proporcionar la información necesaria que permita evaluar su aporte de aguas residuales industriales al alcantarillado referente a la cantidad, calidad, sólidos en suspensión, pH, temperatura y presencia de sustancias nocivas”, debiendo cumplir con la normativa vigente.
- 4) **Reglamento a la Ley LODT.** <sup>48</sup>Instrumento que regula los usos de suelo en el Área Metropolitana de San Salvador. El Municipio de Nejapa es según la estratificación del AMSS un componente del subsistema norte los cuales bajo definición del presente reglamento, están compuesto por las zonas urbanas y urbanizables de cada municipio que forma el AMSS. Cualquier obra física o proyecto de construcción y la regulación del uso de suelos que se realice dentro de un componente y distrito del AMSS, será regulado por el presente reglamento en conjunto con la Municipalidad, siempre y cuando sea una obra de más de 50 mts<sup>2</sup>, de lo contrario solo la municipalidad será la encargada de regular dichos proyectos.
- 5) **Ordenanzas del Municipio de Nejapa.**<sup>49</sup> Ordenanza de limitación del área del municipio para la realización de Lotificaciones, Urbanizaciones, Complejos Industriales, Carreteras, y Complejos Comerciales, del Municipio de Nejapa. Ordenanza que regula el área mínima de extensión de terreno para la construcción de viviendas y lotificaciones urbanizables del Municipio de Nejapa. Controla el desarrollo urbano y las construcciones, y ampliación del área urbana del Municipio de Nejapa.

---

<sup>46</sup> Reglamento General de la Ley del Medio Ambiente (MARN)

<sup>47</sup> Reglamento sobre la calidad del Agua, el control de Vertidos y Zonas de Protección

<sup>48</sup> Reglamento a la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial

<sup>49</sup> Ordenanzas del Municipio de Nejapa

## **V. DISEÑO Y ADECUACION DE LINEAMIENTOS**



## V. DISEÑO Y ADECUACION DE LINEAMIENTOS

Para iniciar un proceso, en el cual el objetivo principal es acceder a los diferentes programas de vivienda y mejoramiento urbano que actualmente desarrolla el país, la Comunidad debe de encontrarse organizados mediante una representación legal. En el caso de la Comunidad “Línea Férrea”, ellos están organizados en Adesco (Asociación de Desarrollo Comunal) como establece el código municipal.

### **Código Municipal<sup>50</sup>: capítulo II: de las asociaciones comunales**

**Art. 118.-** Los habitantes de las comunidades en los barrios, colonias, cantones y caseríos, podrán constituir asociaciones comunales para participar organizadamente en el estudio, análisis de la realidad social y de los problemas y necesidades de la comunidad, así como en la elaboración e impulso de soluciones y proyectos de beneficio para la misma. Las asociaciones podrán participar en el campo social, económico, cultural, religioso, cívico, educativo y en cualquiera otra que fuere legal y provechoso a la comunidad.

**Art. 119.-** Las asociaciones comunales, tendrán personalidad jurídica otorgada por el Concejo respectivo.

**Art. 120.-** Las asociaciones comunales se constituirán con no menos de veinticinco miembros de la comunidad, mediante acto constitutivo celebrado ante el Alcalde o funcionarios y empleados delegados para tal efecto, el cual se asentará en un acta. Además deberán elaborar sus propios estatutos que contendrán disposiciones relativas al nombre de la asociación, su carácter democrático, domicilio, territorio, objeto, administración, órganos directivos y sus atribuciones, quórum reglamentario, derechos y obligaciones de la asociación, normas de control, fiscalización interna, modificación de estatutos y todas las demás disposiciones necesarias para su funcionamiento. La constitución y aprobación de estatutos se hará en Asamblea General Extraordinaria especialmente convocada al efecto.

**Art. 121.-** Las asociaciones<sup>51</sup> constituidas de conformidad al artículo anterior, presentarán solicitud de inscripción y otorgamiento de personalidad jurídica al Concejo respectivo, adjuntando el acta de constitución, los estatutos y la nómina de los miembros. El Concejo deberá resolver a más tardar dentro de los quince días siguientes de presentada la solicitud.

---

<sup>50</sup> Código municipal de San Salvador aplicados al gobierno local de los municipios pertenecientes al departamento de San Salvador

<sup>51</sup> Código municipal de San Salvador aplicados al gobierno local de los municipios pertenecientes al departamento de San Salvador

Para los efectos del inciso anterior, el Concejo constatará que los estatutos presentados contengan las disposiciones a que se refiere el Art. 120 de este Código y que no contraríe ninguna ley ni ordenanza que sobre la materia exista. En caso que el Concejo notare alguna deficiencia que fuere subsanable, lo comunicará a los solicitantes para que lo resuelvan en el plazo de quince días contados a partir de la fecha de la notificación. Subsanadas que fueren las observaciones, el Concejo deberá resolver dentro de los quince días contados a partir de la fecha de la nueva solicitud.

Si el Concejo no emitiera resolución en los casos y dentro de los plazos señalados en los incisos anteriores, a la asociación se le reconocerá la personalidad jurídica por ministerio de ley, quedando inscrita, y aprobados sus estatutos.

En el caso del inciso anterior, el Concejo estará obligado a asentar la inscripción de la asociación y a ordenar inmediatamente la publicación del acuerdo de aprobación y sus estatutos en el Diario Oficial.

Lo dispuesto en el inciso tercero de este artículo, no surtirá efectos en los casos de fuerza mayor o caso fortuito, previa comprobación de éstos, prorrogándose en ambos casos el plazo para resolver por el tiempo que duren los sucesos, acontecimientos o consecuencias producidas por el caso fortuito o fuerza mayor.

En todo caso el acuerdo de aprobación y los estatutos de la asociación deberán ser publicados en el Diario Oficial a costa de la asociación respectiva.

## **5.1 PROCESOS DE GESTION DE VIVIENDA Y SERVICIOS**

A continuación se detallan los procesos y requisitos que conlleva el proceso para una vivienda.

### **5.1.1. LINEAMIENTOS PREDETERMINADOS PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DEFINITIVAS**

Para la construcción de viviendas en una comunidad o en cualquier otro lugar, se tienen que tramitar diferentes documentos en distintas instituciones para lograr la legalización de dicha construcción, este proceso se detalla en tres pasos que se detallan a continuación:

1. Tenencia de tierra
2. Permiso de construcción
3. Financiamiento de materiales de construcción

#### **LINEAMIENTO 1: TENENCIA DE LA TIERRA**

Se necesita resolver la interrogante de quién es el propietario la tierra, si hay títulos de propiedad o si no los hay.

Si no hay títulos de propiedad se tiene que recurrir al ILP y se procede al trámite correspondiente donde se realiza una investigación que determina la tenencia y ocupación de la tierra, en el cual se obtiene una calificación de la lotificación como proyecto de interés social.

A continuación debe solicitarse una certificación catastral, documento en el cual se describe la ubicación física del inmueble, localización, uso, superficie, valor y define el propietario del mismo, para ello hay que recurrir al CNR y realizar los trámites correspondientes.

Una vez obtenida la certificación catastral se procede a la redacción de la escritura de propiedad del inmueble ante un abogado notario para poder inscribirla en la alcaldía y posteriormente al registro de propiedad, en el CNR.

## Procedimiento

El principal problema que presenta la comunidad es la tenencia de tierra, como se explicó anteriormente no poseen escrituras de los lotes que actualmente habitan, y por lo tanto no pueden seguir con los demás procesos sin antes poseer el título de propiedad de estos.

### **Requisitos mínimos para la legalización de asentamientos ilegales: lotificaciones existentes**<sup>52</sup> (antes del año 1992):

- Copia de la resolución emitida por el Concejo Municipal correspondiente, en donde avala que comunidad pueda iniciar el trámite de Legalización en OPAMSS.
- Llenar solicitud en formulario correspondiente, firmar, sellar y colocar el No. de licencia del profesional (Ing. Civil ó Arq.) responsable de, la información presentada en planos y documentación adjunta, firma y datos del representante comunal.
- Fotocopia de escritura del inmueble en general (inscrita en el Re de la Propiedad en el caso que se tenga).
- Memoria Descriptiva de la situación actual de la Lotificación, deberá contener la siguiente información:

Infraestructura:

- a. agua potable
- b. aguas Negras.
- c. solución al drenaje de aguas lluvias
- d. energía eléctrica
- e. topografía del inmueble general
- f. acceso a la propiedad
- g. calles, y/o pasajes (niveles en los Pasajes.), estado actual
- h. topografía del inmueble general
- i. afectación de servidumbres, (ANDA, CEL, Aguas Lluvias, Camino vecinal), zona de protección de ríos o quebradas, derecho de vía férrea definido por FENADESAL
- j. tipología de vivienda existente, ubicación en planos

---

<sup>52</sup> Ministerio del Interior (1999 18 de Octubre) De las Instituciones Autónomas, alcaldías municipales, Diario Oficial Tomo 345 Pág. 18-19

- Inventario de lote habientes y su situación, legal: Lotes vendidos (con promesa de venta, cancelados) disponibles, construidos, baldíos, afectados por servidumbre, etc. Esta información deberá ser reflejada en planos.
- Carta de Ofrecimiento de donación de Zona Verde Recreativa y/o Equipamiento Social al Municipio, si la hubiere o en su defecto, la propuesta de ejecución (por parte del lotificador y/o dueño del inmueble), de obras físicas, que la comunidad requiera en concepto de compensación, y en beneficio de la comunidad o cualquier otro sobre el particular, siempre que se cuente con el visto bueno de la Municipalidad, casos especiales serán analizados por la OPAMSS.
- Cinco juegos de reproducciones heliográficas o fotocopias, los cuales contendrán:
  - Poligonal con linderos y referenciado a coordenadas geodésicas reales, rumbos, distancias y colindantes.
  - Planta general de distribución de lotes así como cuadro de áreas de lotes especificando número de lotes, polígonos, cuadro general de áreas nombre de vías vehiculares y/o peatonales y definir usos diferentes al habitacional si los hubiere.
  - Esquema de ubicación, localización del norte, escala.
  - Amarre sobre el eje existente en la intersección de la calle ó avenidas más próxima (Pj.), aun esquinero del inmueble. Referenciar construcciones colindantes.
  - Otros detalles adicionales y/o especiales requeridos.
- La dimensión de los planos a presentar será de 0.55x0.55 mts. ó módulo de estos y deberán contar con un espacio para sellos de 0.25 x 0.15 mts.

Para superar el problema se recomienda consultar al Instituto de Legalización de la Propiedad (ILP).

#### **Requisitos para la calificación de interés social de proyectos de vivienda o lotes con servicio urbano o rural:**

Según el Reglamento para la Calificación de Proyectos de Interés Social por parte del ILP. Art. 2 y 3. Deberán presentarse los siguientes requisitos:

- Solicitud al ILP de la calificación del Proyecto como de Interés Social, la cual será acompañada de:
- Permiso de Proyecto de Parcelación y los planos que lo conforman por el VMVDU, o Alcaldías que cuenten con Planes de Desarrollo Local.
- Recomendación para que el proyecto sea calificado como de interés social, por parte del VMVDU, o Alcaldías que cuenten con planes de Desarrollo local.
- Constancia del valor de los lotes o unidades habitacionales, extendida por el propietario del proyecto.



- Fotocopia de escritura pública del inmueble.
- Certificación extractada original de la inscripción del inmueble.
- Fotocopia de DUI y NIT del propietario o personería jurídica, en su caso.
- Esquema de ubicación del inmueble.

### **Certificación catastral**<sup>53</sup>

Para la certificación en el catastro se necesita:

- Presentar el Comprobante de Pago debidamente cancelado según el precio correspondiente al servicio e indicando en concepto el servicio requerido, detallando en el CP la Revisión de Planos y el servicio.
- Presentar llena la respectiva solicitud de servicio. (Dato obligatorio: Documento Único de Identidad (DUI), No. del NIT del o los propietarios, profesional que firma y sella el plano o anexo y del solicitante si fuere un tercero). En el espacio de Dato Registral se deberá consignar la información actualizada, previa información verificada en el RPRH. En caso de servicio de CDC o Revisión de Perímetro no requerirá dato registral. Pero si copia de documento privado si lo tiene.
- Mostrar Documento de Identidad del solicitante (DUI, Licencia de conducir, otros; ya sea en original o copia).
- Croquis de ubicación, el cual debe dibujarse al reverso de la solicitud identificando al menos 2 puntos de referencia cercanos a la parcela de interés.
- Copia de NIT y DUI o pasaporte del propietario o poseedor.
- Se anexará el plano de levantamiento topográfico si lo tiene, ya que dicha información será la que se verifique en campo y de ser validada se consignara el área en resolución de dicho servicio.
- Copia de la escritura del inmueble, si la tiene.
- El día de la inspección de campo, el titulante debe hacerse acompañar de 2 colindantes o en su defecto 1 colindante y 1 vecino, con sus documentos de identificación para que firmen la ficha de conformidad.

Nota:

No se requiere comprar la Ubicación Catastral para este trámite.

---

<sup>53</sup> Requisitos emitidos por la OPAMSS

Si el plano se presentara posterior al ingreso de la solicitud del servicio, se deberá realizar el trámite de Suspensión de Servicio adjuntando la Certificación emitida en original y presentado la nueva solicitud cumpliendo con los requisitos establecidos para la misma.

#### **Escritura**<sup>54</sup>

Posterior a esto, se notificará al síndico municipal acerca de las diligencias, quien también realizará una inspección en el terreno. Una vez hechos estos trámites, se harán las publicaciones correspondientes en el Diario Oficial. Finalmente, se extenderá un título, el cual deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

#### **Registro de propiedad**

Luego se pasa a registrar la propiedad, por lo que se va al Centro Nacional de Registros (CNR).

Requisitos generales:

- Presentar Ubicación Catastral (original o copia legible) de la parcela de interés, contemplando el Código Catastral actualizado (Mapa/Parcela) al momento de presentar la Revisión de Planos.
- Presentar el Comprobante de Pago debidamente cancelado según el precio correspondiente al servicio e indicando en concepto el servicio requerido, detallando en el CP la Revisión de Planos y el servicio.
- Presentar llena la respectiva solicitud de servicio. (Dato obligatorio: Documento Único de Identidad (DUI), No. del NIT del o los propietarios, profesional que firma y sella el plano o anexo y del solicitante si fuere un tercero). En el espacio de Dato Registral se deberá consignar la información actualizada, previa información verificada en el RPRH. En caso de servicio de CDC o Revisión de Perímetro no requerirá dato registral. Pero si copia de documento privado si lo tiene.
- Mostrar Documento de Identidad del solicitante (DUI, Licencia de conducir, otros; ya sea en original o copia.)
- Presentar Plano del Levantamiento Topográfico en original y copia, (se mostrará el Plano original solo para comparar), que deberá contener:
  - Firma y Sello del Profesional responsable registrado debidamente en el VMVDU.
  - Escala y Fecha del levantamiento.
  - Área del inmueble en M2.

---

<sup>54</sup> Requisito redactado y emitido por la alcaldía municipal correspondiente

- Nombre del o los Propietarios según inscripción o nombre del comprador y Dirección actual del Inmueble.
- Coordenadas de ubicación, por lo menos en 2 vértices de la parcela objeto de la revisión e indicar el norte.
- Rumbos y distancias legibles, (Identificando el tipo de Lindero y/o Vértice en caso de Remedición).
- Esquema de Ubicación, conteniendo al menos 2 puntos de referencia cercanos a la parcela objeto de la revisión.
- Colocar nombres de colindantes actuales, para el caso de ser lotificaciones, además del nombre, se deberá colocar número de lote y polígono correspondiente y a la vez cualquier bien nacional que afecte a la parcela (calles, quebradas y otros), identificándolos con el nombre que se conoce; así como, identificar el resto como colindante en las segregaciones.
- Indicar gravámenes sobre los inmuebles, si hubiere (hipotecas de porción, servidumbres de paso, etc).

#### Notas:

Se aclara que toda documentación que se ingrese a catastro para fines de trámite pasa a formar parte del expediente de la misma por lo que no se hará devolución de esta documentación al solicitante.

El plano deberá ser legible y no se permitirán hojas anexas a excepción de las desmembraciones en cabeza de su dueño y Condominios de acuerdo a lo detallado en esos ítems.

Se debe de considerar que para cada servicio de revisión de planos (excepto reunión de inmuebles) se debe de presentar solamente la matrícula o antecedente que ampara el inmueble a revisar. No se puede solicitar varios servicios en un mismo plano, ni aunque estos correspondan a un mismo propietario.

En los casos que el plano presentado contenga un tramo curvo, éste deberá describir su radio, la longitud de cuerda, su rumbo y distancia, cuando no se adjunte el archivo digital.

En caso que presente archivo digital adjunto al plano impreso, deberá estar georreferenciado y guardado en versión de Autocad R14 (pantalla Model), Dxf ó Micro Station V7, debiendo contener solo la información necesaria para su revisión, debidamente rotulado y en su respectivo estuche.

En los casos en que la transacción requiera de inspección de campo, será indispensable que el o los interesados tengan definidos los linderos de la parcela, mediante cercos de cualquier material, o mojones permanentes. Caso de no cumplir con este requisito, el trámite puede resultar como Pendiente de Correcciones hasta contar con la información establecida en el campo.

Ya teniendo la escritura se procede a realizar los trámites para el permiso de construcción. Para esto se va a OPAMSS.

## **LINEAMIENTO 2: PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**

Para proceder a la construcción de viviendas formales, se tiene que, en principio obtener el permiso de construcción, para el cual es necesario realizar diversos trámites.

Los primeros trámites a realizar son: calificación de lugar, línea de construcción y factibilidad de aguas lluvias, los cuales se realizan OPAMSS cumpliendo los requisitos correspondientes a cada uno.

Luego se procede a realizar el trámite de factibilidad de servicios básicos, primero el de agua potable y negras en ANDA. Posteriormente se necesita una revisión vial y de zonificación, la cual se realiza en el VMVUD y luego se tramita la factibilidad de energía eléctrica en CAESS.

También se necesita un permiso ambiental, el cual se tiene que tramitar en el MARN y volver a ANDA a una Revisión y Autorización de redes de agua potable y aguas negras.

Posteriormente se vuelve a OPAMSS a tramitar el permiso de parcelación y teniendo este se tramita por fin el Permiso de Construcción.

### **PROCEDIMIENTO:<sup>55</sup>**

#### **Elaboración de planos**

Para cualquier construcción, lo primero que se necesita y que se requiere en los trámites posteriores son los planos de la comunidad, detallando las dimensiones de cada lote, aceras, calles, y todo mobiliario detallado. El levantamiento de los terrenos tiene que ser hecho por un topógrafo o técnico con el equipo necesario para que las medidas sean lo más exactas posibles.

Un juego de planos completos debe contener:

---

<sup>55</sup> Información obtenida del reglamento de la OPAMSS

- Planos topográficos
- Plano de ubicación
- Planos arquitectónicos
- Planos de Instalaciones eléctricas
- Planos de Instalaciones hidráulicas
- Planos estructurales

#### **Calificación de lugar**

Para conseguir la calificación de lugar, que es el instrumento mediante el cual se señalan los requerimientos para el asentamiento de los usos del suelo señalados en la matriz de usos de suelo que acompañan al plano general de zonificación del área metropolitana.

Se necesita:

- Llenar el instructivo No. 2, firmarlo y sellarlo
- Dos juegos de planos con la distribución en planta de todos los espacios, así como el esquema de ubicación y espacio para los sellos de esta oficina. Los requisitos técnicos están en la solicitud y en el artículo VIII.8 del reglamento a la ley de desarrollo y ordenamiento territorial del AMSS y de los municipios aledaños.
- Escritura de propiedad notariada o inscrita en el CNR.

#### **Línea de construcción**

La línea de construcción es el instrumento mediante el cual se señalan los requerimientos para el asentamiento de los usos del suelo señalados en la matriz de usos de suelo que acompañan al plano general de zonificación del área metropolitana de San Salvador para cada parcela. (Art. 0.4. y Art.IV.25 del RLODT-AMSS).

Para tramitarla se necesita:

- Llenar el Instructivo N°1
- Dos planos del levantamiento topográfico
- Escritura de propiedad notariada o inscrita en el CNR.

### **Factibilidad de aguas lluvias**

Es el documento en el cual se determina el punto de descarga final de las aguas pluviales, generadas por el inmueble donde se desarrollara el proyecto. Para ello se necesita:

- Llenar Instructivo No 9.
- Dos copias del plano con esquema de ubicación y curvas de nivel del terreno.
- Memoria de cálculos hidráulicos en caso de proyectar en el área urbana o Estudio hidrológico de la(s) cuenca(s) considerando las áreas de inundación, así como el desarrollo futuro de la(s) misma(s), en el caso que el proyecto se desarrolle en área rural.
- Todo proyecto con un área mayor de 5000 M2, deberá presentar el anteproyecto de diseño hidráulico y planta de techos.
- Memoria descriptiva del proyecto.

Luego se procede a tramitar las factibilidades de los servicios básicos:

### **Factibilidad de agua potable y aguas negras**

Para proyectos de sectores urbano marginales y rurales (comunidades o asentamientos ya establecidos).

- Solicitud completa y firmada.
- Presentar copia de comprobante de pago. Presentará un recibo pagado en una colecturía de andas de la región respectiva, por el valor establecido en el decreto tarifario vigente.
- Lista de beneficiarios. Presentará un listado de beneficiarios que serán atendidos en el proyecto (número de familias a beneficiar).
- Esquema de ubicación: presentara una planta de conjunto en la cual se localiza la comunidad con elevaciones si las tiene, ubicando el norte e indicando lugares y referencias para localizarla u otra información que represente adecuadamente la ubicación del lugar.



Para proyectos de vivienda, urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones de interés social (ventanilla única).

- Solicitud completa y firmada.
- Presentar copia de comprobante de pago. Presentará un recibo pagado en una colecturía de anda de la región respectiva, por el valor establecido en el decreto tarifario vigente.
- Copia de planos. Presentará una copia de planos topográficos o de la planta de conjunto, indicando el norte, que contengan curvas de nivel y elevación de bancos de marca geodésicos, así como un esquema de ubicación del inmueble ubicado en la parte superior derecha del mismo, al cual se tiene interés de dotar servicios de agua potable, alcantarillado o ambos tipos de servicios.
- Constancia de declaración como proyecto de interés social. Para tal fin la instancia competente emite una nota en la cual identifica el proyecto como de interés social, esto con la finalidad de otorgarle las consideraciones de pago definidas) según decreto tarifario vigente). Este documento deberá presentarse al inicio del trámite o presentar a ANDA los documentos respectivos para que sea tratada como tal.

Toda esta documentación será presentada en las instalaciones la gerencia regional, en la cual se colocara un sello de recibido y código de ingreso en la solicitud original y copia, con la fecha e inmediatamente se ingresaran al sistema para su evaluación.

#### **Revisión vial y zonificación**

Es el trámite en cuya resolución se otorga el aval al diseño de un proyecto de urbanización y/o construcción, verificando el cumplimiento de los requerimientos referentes a línea de construcción, uso del suelo y equipamiento, establecidos en la resolución de trámites previos, el plano general de zonificación del AMSS y su reglamento vigentes u otro instrumento de ordenación del territorio de obligatorio cumplimiento, además de obtenerse el aval del municipio para éste mismo fin. Para obtener este documento se necesita:

- Llenar instructivo N° 3.
- Nombre, firma y sello del profesional responsable del levantamiento del inmueble en instructivo y juego de planos a presentar.
- Escritura del inmueble debidamente certificada ante notario, en caso de que no requiera Línea de construcción o calificación de lugar.
- Memoria de cálculo de área verde, de equipamiento social, y otras debidamente firmadas por ingeniero civil o arquitecto.

- Estudio de Impacto Ambiental y compatibilidad ambiental u otros según lo que establezca la calificación de lugar (un original y tres copias).
- Tres juegos de planos.
- Dos fotocopias de resolución de línea de construcción, más una copia del plano.
- Dos fotocopias de resolución de calificación de lugar.
- Una fotocopia y original del instructivo N° 3.

### **Factibilidad de energía eléctrica**

Es el trámite en el cual se otorga permiso para la incorporación de energía eléctrica en el proyecto. Los requisitos son:

- Presentar formulario de descripción técnica de la instalación eléctrica interna, este debe ser extendido por un Ingeniero Electricista graduado o por un electricista acreditado (Presentar copia del carné donde se le acredita como Electricista Autorizado por SIGET).
- Anexar croquis de ubicación geográfica, indicando puntos de referencia que permita un rápido acceso al lugar.
- Presentar original y copia legible en una sola hoja al frente de los siguientes documentos:
  - DUI, carne de residente o pasaporte (Vigentes).
  - NIT.
  - Registro de contribuyente del cliente, si se requiere crédito fiscal.
  - Presentar copia de escritura debidamente inscrita en CNR que pruebe la tenencia de la propiedad y autorización notariada de cada uno de los copropietarios (en caso de existir).
  - En caso de no ser dueño de la propiedad:
  - Contrato o documento que pruebe la relación del inmueble con el solicitante.
  - Original y copia legible en una sola hoja al frente de DUI y NIT del dueño del inmueble (Vigentes).
  - Autorización escrita y notariada del dueño del inmueble.
  - Efectuar un depósito de garantía cuyo monto se le informará al momento de la contratación.
- Si la construcción de la línea pasa por terreno privado, presentar la correspondiente escritura de servidumbre o en su defecto, una carta de autorización notariada del dueño de la propiedad y copia de DUI, Licencia de Conducir o Pasaporte (Vigentes).

- Si el servicio se conectará a línea privada, deberá estar construida según acuerdo 66-E “Estándares para la construcción de líneas aéreas de distribución de energía eléctrica” emitido por SIGET. Además tendrá que presentar una carta de autorización notariada y copia de DUI, Licencia de Conducir o Pasaporte (Vigentes) del propietario de la línea.
- El pago de la conexión de servicio se determina de acuerdo a las características del suministro, este costo se informará al momento de presentar la solicitud.

### **Permiso ambiental**

Procedimiento que asegura que las actividades, obras o proyectos que tengan un impacto ambiental negativo en el ambiente o en la calidad de vida de la población, se sometan desde la fase de pre inversión a los procedimientos que identifiquen y cuantifiquen dichos impactos y recomienden las medidas que los prevengan, atenúen, compensen o potencien, según sea el caso, seleccionando la alternativa que mejor garantice la protección del medio ambiente.

- Presentación y recepción del formulario ambiental: Previo a ingresar al Sistema de Evaluación Ambiental el Formulario Ambiental presentado por el titular de cualquier actividad, obra o proyecto público o privado, se somete a un proceso de revisión para determinar el cumplimiento o no, de los requisitos formales establecidos para su recepción.
- Inspección al sitio de la actividad, obra o proyecto propuesto: Conocer las condiciones ambientales del sitio propuesto para la ejecución de la actividad, obra o proyecto; así como, para verificar la información presentada en el formulario ambiental.
- Envergadura y naturaleza del proyecto, Categorización del Impacto Ambiental: Proceso técnico por medio del cual el Ministerio, en función de la envergadura y la naturaleza del impacto potencial a generar; determina si requiere o no de la presentación de un EsIA.
- Recepción e inicio del proceso de evaluación: MARN verifica que EsIA cumpla con lo establecido en los TDR, a efecto de admitirlo para iniciar el proceso de revisión y evaluación del mismo. MARN inicia proceso de revisión y análisis del EsIA y emite requerimiento de consulta pública.
- Proceso de Consulta Pública del estudio de impacto ambiental: MARN remite el EsIA para consulta Art. 25 (a) de la Ley del Medio Ambiente, a su Centro de Información y Documentación Ambiental (CIDOC) y a la Alcaldía(s) Municipal(es) de la jurisdicción del proyecto. El Titular publica en un medio impreso de circulación nacional, un aviso por tres días consecutivos sobre la consulta del EsIA. El EsIA estará disponible para su consulta, durante 10 días hábiles posteriores a la última publicación, en el CIDOC, la Alcaldía(s) Municipal(es) de la jurisdicción y sitio web del MARN, para que cualquier persona afectada exprese sus opiniones por escrito en el CIDOC o en la Alcaldía Municipal, durante ese período.

### **Revisión y autorización de redes de agua potable y aguas negras**

Para la revisión y autorización de los planos de redes de agua potable y aguas negras que tendrá la construcción se necesita lo siguiente:

- Solicitud de revisión de aprobación de Planos y Memoria técnica, firmada y sellada por el profesional responsable.
- Documentos que acrediten al propietario del proyecto como tal con la documentación legal de respaldo.
- Original y copia de comprobante de pago.
- Fotocopia del certificado de factibilidad vigente.
- Planos y memoria técnica (según la norma de ANDA).
- En caso de existencia de servidumbre, se deberá adjuntar una copia del plano de esta, con su respectiva descripción técnica.
- Dirección, teléfono, fax o correo electrónico para notificaciones.

### **Permiso de parcelación**

Trámite Oficial que se otorga a un proyecto y autoriza al urbanizador para ejecutar la obra física, bajo su responsabilidad profesional; habiendo presentado previamente todos los diseño y memorial del cálculo del mismo.

Requisitos:

- Llenar instructivo N° 4 Firmado y sellado por un profesional (ingeniero o arquitecto) cuando se trate de una parcelación de un sólo acceso, pasaje o senda vehicular con retorno o que los lotes se encuentren frente a una calle existente. Por dos profesionales (ingeniero civil y arquitecto) cuando hay más de un acceso. Por tres profesionales (ingeniero civil, arquitecto e ingeniero electricista) cuando es una urbanización completa que implica una distribución eléctrica.
- Una copia de la resolución de Calificación de Lugar y/o Línea de Construcción, en caso de que el proyecto así lo requiera.
- Una copia de la resolución de Revisión Vial (en caso de que fuere necesaria).
- Factibilidad de Aguas Lluvias.
- Factibilidad de Agua Potable y alcantarillado.
- Solvencia Municipal del terreno a parcelar.
- Escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, y certificada ante un notario.
- Tres juegos de reproducciones heliográficas o fotocopias.
- Los cálculos hidráulicos e hidrológicos se presentarán con memoria firmada y sellada en original por profesional responsable.

- Presentar Estudio Final del Impacto Ambiental (EIA) (un original y tres copias) en los casos establecidos en el presente Reglamento, conteniendo el cumplimiento de los requerimientos establecidos en los trámites previos.

#### **Permiso de construcción**<sup>56</sup>

- Llenar instructivo N° 5. Para ampliaciones menores de 100.00 M<sup>2</sup> será firmado y sellado por un profesional (ingeniero civil o arquitecto). Para construcciones nuevas o ampliaciones mayores de 100.00 M<sup>2</sup> será firmado y sellado por tres profesionales (ingeniero civil, arquitecto e ingeniero eléctrico de acuerdo a su especialidad y responsabilidad).
- Tres (3) juegos de planos, firmados y sellados en original, por los mismos profesionales que firman y sellan la solicitud.
- Copia de último recibo de ANDA, CAESS o DEL SUR, para construcciones individuales en parcelas urbanas previamente habilitadas. (Los permisos de construcción en lotes de urbanizaciones otorgadas por esta Oficina se eximen de constancias de ANDA, CAESS o DEL SUR).
- Copia de escritura de propiedad inscrita en el Centro Nacional de Registro (CNR).
- Copia de Solvencia Municipal correspondiente al mes anterior de la fecha de solicitud (excepto San Salvador).
- Revisión Gráfica y Alfanumérica del inmueble extendida por el municipio de San Salvador, en lugar de Solvencia Municipal (únicamente para este municipio).
- Esquema de ubicación general del terreno o parcela, indicando coordenadas o ubicado en planimetría, indicando puntos de referencia como iglesias, escuelas, puntos de buses, etc.

### **LINEAMIENTO 3: FINANCIAMIENTO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN**

Existen diversas organizaciones<sup>57</sup> en el país que se preocupan por brindarles una vivienda digna a las familias que lo necesitan, mencionadas anteriormente, cada una de ellas tiene diferentes requisitos que se tienen que cumplir para la obtención del financiamiento, por lo cual es decisión de la comunidad a que entidad quiere o puede acudir.

---

<sup>56</sup> Todos los documentos solicitados e información de estos han sido extraídos del reglamento de la OPAMSS

<sup>57</sup> Citadas anteriormente en el capítulo 4.2 a partir de la página 86 de este documento.

Distintos requisitos de las diversas entidades:

### **FONAVIPO**

FONAVIPO, a través de la red de Cajas de Crédito, Bancos de los Trabajadores, Cooperativas y otras Instituciones Autorizadas, te ofrece una "Línea Especial de Crédito y Contribución para Emergencias".

Si tu grupo familiar recibe ingresos menores a \$830.40 y necesitas reparar, reconstruir tu vivienda y/o infraestructura, puedes solicitar un crédito del cual FONAVIPO te puede dar una contribución de hasta el 50% de lo que necesitas para resolver tu problema habitacional.

Anexo en Excel de Cuotas estimadas en Instituciones Financieras Autorizadas por FONAVIPO

Anexo en Excel Cuotas por Año

Para Optar a esta contribución debe cumplir con estos requisitos:

Ser propietario del terreno donde está la casa a reparar o reconstruir

Tener un crédito aprobado por una Institución Autorizada por FONAVIPO

Estar en la lista del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

### **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

#### **REQUISITOS**

- 1) Ser empleado activo con 6 meses mínimo de cotizaciones al Sistema de Ahorro para Pensiones o trabajadores del sector de ingresos variables con un mínimo de 2 años de actividad económica.
- 2) Mayor de edad (Hasta 69 años).
- 3) Sujeto a seguro de deuda.
- 4) Capacidad de pago para responder a la obligación a contratar.
- 5) Buen record crediticio en el Sistema Financiero.
- 6) Solvente con el Ministerio de Hacienda (Para precio de venta o crédito mayor o igual a \$30,000.00).
- 7) Ser propietario del lote a construir.



#### DOCUMENTACIÓN] DEL SOLICITANTE/INMUEBLE

- 1) Fotocopia de DUI y NIT (de preferencia ampliado al 150%).
- 2) Confirmación de Empleo (Empleados del Sector Privado) ó Constancia de Sueldo (Empleados del Sector Público, Sistema Financiero y AFP) o Detalle de ingresos mensuales y lista de bienes (Sector de ingresos variables).
- 3) Certificación extractada emitida en los últimos 90 días.
- 4) Fotocopia de escritura de compraventa inscrita o certificación literal del registro y mutuo hipotecario.
- 5) Planos constructivos aprobados por OPAMSS, VMVDU u oficinas de planificación urbana autorizada o VMVDU y permisos de construcción.

#### DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA O ADICIONAL (Dependerá de las condiciones del crédito)

- 1) Estado de Cuenta de AFP de los últimos 6 meses (Empleados del Sector Privado)
- 2) Estado de cuenta al día (al inicio) y Solvencia municipal vigente a nombre del actual propietario (al escriturar)
- 3) Original y fotocopia de recibo de pago de prima/complemento y documentación complementaria sobre la fuente de fondos (cuando aplique).
- 4) Constancia y/o recibo de préstamos con otras instituciones financieras (Vencimiento mayor a 2 años y que incluya el detalle de la cuota).
- 5) Comprobante de Cancelación de Mora (Sí el comprador posee calificación “B, C1 ó C2” en la SSF) ó Finiquito de Préstamos (Sí el comprador posee calificación “D1, D2 ó E” en la SSF).
- 6) Poder General Administrativo con cláusula especial para contratar crédito e hipotecar a favor del FSV y documento de identidad relacionados en el poder (según sea el caso).
- 7) Comprobantes de ingresos no cotizados (recibo o boleta de pago, declaraciones de renta e IVA, facturas, credenciales, permisos, solvencias, registros de ventas, otros).

#### Notas:

Para ingresar la solicitud de crédito a trámite deberá presentar junto con la documentación requerida en esta hoja, los formatos proporcionados por el FSV, completamente llenos; los cuales pueden encontrarse también en la página web del FSV ([www.fsv.gob.sv](http://www.fsv.gob.sv)).

Si el cliente decide cambiar el valor de prima/complemento posterior a la aprobación del crédito, se revocará la solicitud y deberá iniciar nuevamente.

La aprobación del crédito estará condicionada a la verificación de la información suministrada.

## CONDICIONES

Para el Sector Formal, el monto máximo de financiamiento para construcción es de \$125,000.00 con una tasa de interés del 9%,9.25% y 10% de acuerdo al monto a financiar, plazo de 25 años y prima del 10%.

Para el sector de Ingresos Variables, el monto máximo de financiamiento es de hasta \$125,000.00, Tasa de Interés del 12.5% y 14.5%, de acuerdo al monto a financiar y al sector al que pertenezca; 15 años plazo y 10% de prima.

## VENTAJAS

Plazo hasta 25 años.

Financiamiento hasta el 90% del presupuesto.

Primas y cuotas más bajas del mercado.

Sin cobro de comisiones por trámite, ni cuota por administración.

Los más bajos costos por honorarios notariales \$37.32

Costo de derecho de inscripción de hipotecas cubiertos por el FSV hasta montos de \$50,000.00

Financiamiento de los gastos de escrituración y registro.

Los más convenientes planes y cuotas de seguro de deuda.

Descargar Formularios

Solicitud de Crédito Hipotecario.

Confirmación de Empleo (Sector Privado).

Constancia de Ingresos mensuales y lista de bienes (sector de ingresos variables).

Autorización de Cliente para Compartir Información Crediticia.

Designación de Notario por FSV.

Cliente Designa Notario y Compromiso de Notario designado por el cliente.

Hoja de Seguros.

Declaración jurada - solicitantes de créditos hipotecarios (con primas ó complementos).

Declaración jurada - solicitantes de créditos hipotecarios (sin prima ni complementos).

Presupuesto para construcción o RAM.

Detalle de ingresos y gastos.

Autorización para constituir hipoteca a favor del FSV.

Croquis de ubicación.

**FUNDASAL****CREDIHABIT**

Créditos para vivienda:

Construcción, Compra o Mejora de tu vivienda (ampliación, remodelación).

Compra de lotes o legalización de terrenos con vocación habitacional.

Introducción de Servicios Básicos (agua potable, energía eléctrica, etc.)

**HABITAT PARA LA HUMANIDAD**

Promueven oportunidades innovadoras y accesibles de financiamiento para que las familias de bajos ingresos mejoren su situación habitacional.

Líneas de Créditos:

Construcción de vivienda nueva.

Mejoramientos de viviendas.

Lote más construcción de vivienda nueva.

Compra de casa usada.

Compra de casa nueva.

Créditos de vivienda

Hasta 13 años plazo.

Sin comisiones por otorgamiento.

Atención personalizada.

Documentación a presentar:

Fotocopia de escritura.

Certificación extractada.

Fotocopia de DUI y NIT (ampliada).

Comprobantes de ingresos.

Copia de recibo de agua, luz o teléfono.

Créditos para mejoramiento de casas

Hasta 5 años plazo.

Asistencia técnica constructiva.

Prestamos hasta por \$2,500.

Tipos de créditos para mejoramiento de casas:

Reparación de techos.

Construcción de cuartos.

Cambio de pisos.

Remodelación de baños.

Introducción del servicio de agua potable y energía eléctrica.

Legalización de tierras, entre otros.

Documentación a presentar:

Solicitante

Fotocopias de DUI y NIT (ampliada).

Comprobantes de ingresos:

Empleados: taco del seguro y constancia de sueldo.

Pequeños comerciantes: información de ingresos, recibo de Remesas.

Recibos de agua, luz o teléfono.

Referencias crediticias.

Fiador:

Fotocopia de DUI y NIT (ampliada).

Comprobantes de ingresos.

Recibos de agua o luz.

## **TECHO**

### **MODELO DE TRABAJO TECHO**

La intervención comunitaria de TECHO se focaliza en los asentamientos precarios más excluidos, siendo su motor esencial la acción conjunta de sus pobladores y jóvenes voluntarios, quienes trabajan para generar soluciones concretas a la problemática de la pobreza. TECHO impulsa un proceso continuo de fortalecimiento de la comunidad, considerando el desarrollo comunitario como eje transversal de la intervención.

Todas las familias que viven en asentamientos y que quieran trabajar con TECHO pueden acceder, proponer y participar de los programas del modelo de intervención que ofrece la organización.

Las familias de los asentamientos participan desde el primer momento de nuestra intervención, ya que son ellas mismas quienes se organizan para que TECHO comience la intervención en conjunto con ellas. Desde la detección y asignación de viviendas de emergencia, pasando por el inicio de los programas de Rehabilitación social y la gestión conjunta de solución a sus necesidades.

## **AECID**

La AECID, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales españolas destinan una parte de sus recursos a la cofinanciación de proyectos de cooperación de ONGD españolas, que establecen alianzas y trabajo conjunto con ONG locales. Las convocatorias de proyectos se convocan anualmente. Las ONG españolas formulan conjuntamente con las ONG locales las propuestas que se someten a la convocatoria. De este modo, aquellas ONG locales que quieran concurrir a esta convocatoria de proyectos deben presentarse asociadas con ONG españolas inscritas en el registro de ONGD de AECID.

Las personas físicas pueden acceder a la cooperación española, únicamente, a través de las Acciones de Cooperación al Desarrollo, convocatorias que se publican en esta web periódicamente, para la realización de proyectos o actividades de iniciativa particular en materia de cooperación al desarrollo, en aquellas áreas prioritarias de la cooperación española en El Salvador.

## **JICA**

JICA asiste y apoya a los países en vías de desarrollo como la agencia ejecutora de la AOD japonesa. De acuerdo con su visión de "Desarrollo Inclusivo y Dinámico", JICA apoya la resolución de los problemas de los países en vías de desarrollo utilizando las herramientas más adecuadas de los diferentes métodos de asistencia y un enfoque combinado concebido en función de la región, el país y la problemática a los que se destinan.

Desde su incorporación al Plan Colombo en 1954, Japón ha estado proporcionando asistencia financiera y técnica a los países en vías de desarrollo por medio de la AOD, con el objetivo de contribuir a la paz y al desarrollo de la comunidad internacional, y de esta manera coadyuvar a la propia seguridad y prosperidad del Japón.

JICA está a cargo de la administración de toda la AOD, tales como la cooperación técnica, los préstamos de AOD y la cooperación financiera no reembolsable, de una manera integrada, con excepción de las contribuciones a las organizaciones internacionales. JICA, la agencia de asistencia bilateral más grande del mundo, trabaja en más de 150 países y regiones y tiene unas 100 oficinas en el extranjero.



### 5.1.2. DIAGRAMA DE LINEAMIENTOS PREDETERMINADOS PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DEFINITIVAS

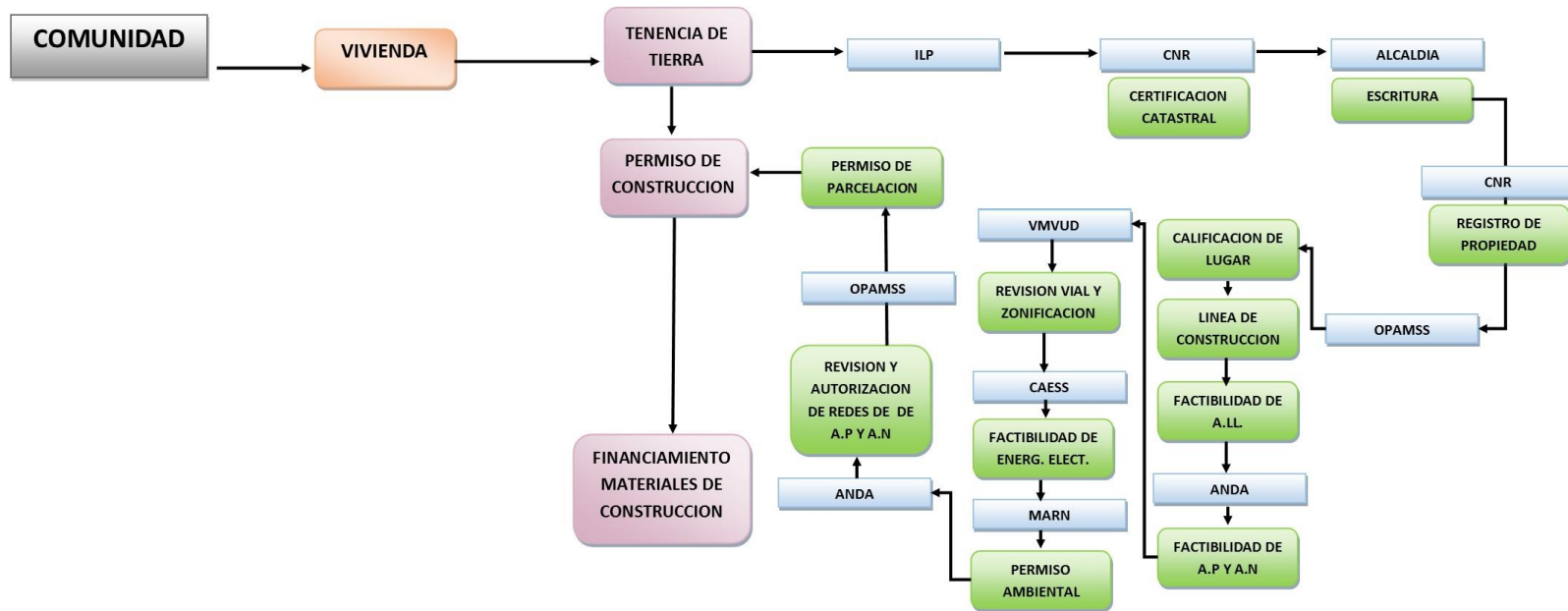


figura 12: Diagrama de lineamientos predeterminados para vivienda

### **5.1.3. LINEAMIENTOS PROPUESTOS PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS INTERMEDIAS**

Dado que los tramites anteriores toman demasiado tiempo respecto a las necesidades inmediatas que presenta la comunidad, se propone una vía alterna mientras se llevan a cabo los trámites de legalización, la cual es la construcción de una vivienda temporal, a la que llamaremos Vivienda Intermedia, que pueda ofrecerles una mejor calidad de vida mientras resuelven su situación pero que no es para corto tiempo, sino a mediano plazo.

Esta última etapa establece los lineamientos que orientan a las personas a realizar actividades de la construcción de viviendas intermedias para dar una respuesta de alojamiento a las familias en situación de precariedad, y así reducir el estado de intemperie en el que viven asegurando el derecho a vivir con dignidad. Siendo la vivienda un espacio de convergencia de un grupo de población que debe recibir una respuesta adecuada por derecho a la vivienda; logrando así, mejores niveles de vida y de participación en la vida ciudadana.

#### **Propósito de la vivienda intermedia**

Particularmente en el tema de vivienda, la administración de estas tendrá el sentido social y se materializa en las ADESCOS, conformados por integrantes de la Junta Directiva de las familias que habitan en la comunidad tanto su creación y como su desarrollo. Estará pues, en manos de la ADESCO, definir si se requiere algún tipo de apoyo adicional para la instalación de las viviendas, tomando en consideración la cantidad de familias que ellas vivirán y de acuerdo con los criterios de diseño contemplados en este documento. Como las viviendas hacen parte integral del municipio de Nejapa, será la Municipalidad, la primera instancia, de las autoridades locales, para que la convivencia y fortalecimiento sea una experiencia constructiva de la comunidad Línea Férrea.

Al haber realizado la instalación/construcción de las viviendas de carácter intermedio, es necesario garantizarles a las personas que van a vivir en ellas, que el espacio donde estarán, les brindara condiciones que ayudaran a conservar: la Salud, la Intimidad, la dignidad, la seguridad.

Para la instalación/construcción de las viviendas se debe tomar en cuenta el diseño tipo de “vivienda intermedia” a implementar siendo acorde con las necesidades de la comunidad, para ello es importante identificar los recursos existentes en la localidad, considerando los siguientes aspectos: Realizar un diagnóstico de la comunidad y con base a su análisis, se evaluara la viabilidad de la vivienda intermedia, teniendo en cuenta que el lugar donde sean construidos se encuentre en gestión y no se encuentre en riesgos naturales o antrópicos.

Teniendo todo lo anterior en mente, se proponen los siguientes lineamientos a seguir:

1. Organización de la comunidad
2. Identificación de prioridades
3. Establecimiento del proyecto
4. Realización de planos
5. Factibilidad de servicios básicos
6. Financiamiento de materiales de construcción
7. Modo de construcción
8. Administración de la vivienda intermedia

### **LINEAMIENTO 1: ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD**

La comunidad se conforma en una directiva que puede ser: Asociaciones de Desarrollo Comunal llamadas ADESCO<sup>58</sup> o que pueden ser conformadas también como ADESCO GRUPALES, las cuales surgen a iniciativa de varias comunidades pequeñas que se reúnen para formar una sola asociación en pro de todas las comunidades que la forman. También existen las asociaciones de desarrollo intercomunal, en las cuales se impulsan proyectos propios de un sector dentro de la comunidad, que es en la que se reúnen las directivas de varias ADESCO Cooperativa, etc. Para el caso de caseríos pequeños que no reúnen la cantidad de socios establecida, los cuales pueden asociarse para formar una ASOCIACION GRUPAL; existen también las cooperativas que son organizadas con el fin de brindar un servicio a la población en general.

En cualquier forma que una comunidad decida organizarse debe presentarse ante la alcaldía quien les orienta en los pasos a seguir para dar validez a su organización.

---

<sup>58</sup> Código municipal de San Salvador aplicado al gobierno local de los municipios pertenecientes al departamento de San Salvador.

## **LINEAMIENTO 2: IDENTIFICACIÓN DE PRIORIDADES**

Para establecer las prioridades que deben solventarse dentro de la comunidad los habitantes de la misma deben ponerse de acuerdo.

Para ello puede realizarse un taller de participación comunitaria en donde cada uno pueda expresar de manera abierta sus opiniones acerca de los diversos problemas que presenta la comunidad. Este taller puede realizarse con el apoyo de la alcaldía u otra entidad, o por iniciativa propia de la directiva.

Una herramienta que se utiliza para mejorar los resultados es la encuesta, en ella se puede obtener datos reales de las condiciones de vida de los habitantes de las comunidades, en cuando a espacio físico y su entorno, esta se elabora de manera que pueda ser de fácil comprensión para todos y que extraiga la información estrictamente necesaria para un fin arquitectónico y urbanístico.

## **LINEAMIENTO 3: ESTABLECIMIENTO DEL PROYECTO**

Habiendo conocido las prioridades que tiene la comunidad, se procede a establecer el tipo de proyecto que se quiere realizar, en el caso de vivienda se procede a realizar un censo, si no se ha hecho anteriormente, para conocer cuántas familias serán las beneficiadas y de cuantos miembros constan cada una, esto con el fin de establecer los espacios que serán necesarios en las viviendas y proponer una casa tipo.

### **Requisitos mínimos para el acceso a la vivienda:**

Las familias beneficiadas con casas intermedias deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Familias cuyas viviendas se encuentran en estado de precariedad como resultado de asentarse en propiedad privada no propia debido a diferentes factores especialmente la migración campo-ciudad.
- Núcleos familiares que habitan en zonas donde no puedan tomar un espacio propio y no puedan asentarse correctamente debido a la falta de fondos o porque están ubicadas en zonas de alto riesgo.
- El núcleo familiar deberá estar inscrito en la ADESCO y la Alcaldía.

**Priorización de familias:**

Cumpliendo las familias alguno de estos criterios, se dará prioridad en la construcción y posterior ocupación de las viviendas intermedias con base en las siguientes pautas:

- familias que se encuentran ubicadas actualmente en zonas territoriales no estables, donde se buscara una nueva localidad distribuida siempre dentro de la misma comunidad, donde se construirá la vivienda.
- familias que se encuentran viviendo en montajes con materiales perecederos y que deseen acceder a una vivienda.
- familias que se encuentran en casas de familiares en estado de hacinamiento y que desean mayor privacidad.

**Participación de las comunidades:**

La decisión de ubicación de la vivienda intermedia y los lineamientos básicos para su construcción, deben ser comunicados con la población beneficiaria, para que ella se haga participe de las decisiones. Así mismo, la construcción de vivienda intermedia, debe contar con la mano de obra de dicha población.

Para garantizar una real apropiación y adaptación por parte de las familias al tipo de vivienda intermedia que se podrá construir, se debe realizar una sensibilización para darles a conocer las características de la vivienda intermedia, su ubicación y los mecanismos de vinculación a su construcción y cuidado.

Para esto la municipalidad junto a la ADESCO, realizarán reuniones con las familias para además resolver inquietudes sobre lo que implica vivir en estas nuevas unidades habitacionales. Esta información también permitirá proponerles a las familias que se vinculen en la construcción de las viviendas intermedias, destacando la oportunidad que representa aprender algunas labores de construcción con un previo entrenamiento para el desarrollo de la misma.

Un elemento importante, es la formulación de unos acuerdos básicos de cooperación y convivencia para su participación en la construcción de la vivienda intermedia. Las familias se comprometen a través de la firma de un acta a cumplir los acuerdos y a velar por el cuidado y optimización de los materiales y lugares designados para la construcción.

Otro factor importante para este proceso, es la conformación de un Comité de Apoyo para la Construcción de la vivienda intermedia, comité desarrollado por la ADESCO y la Municipalidad, que posteriormente se conforme además para la administración de la vivienda una vez esté habitada. Estos representantes serán elegidos libremente por las familias y tendrán el reconocimiento de las instituciones involucradas.

**Ubicación de lotes y equipamiento de servicios públicos:**

En relación con los lotes para construir la vivienda intermedia, se recomienda que sea la Municipalidad con el apoyo de la ADESCO: Asegurar con la ADESCO y Municipalidad la ubicación de las viviendas intermedias en zonas que se encuentren totalmente con capacidad para la instalación de la vivienda, y lejos de los sitios vulnerables.

Capacitar a la comunidad tanto en la instalación como en el mantenimiento de la vivienda intermedia.

**Servicios públicos a proveer:**

Se recomienda a la Alcaldía Municipal, con el apoyo del Gobierno, que las viviendas intermedias cuenten con:

**Agua:** como se mencionó anteriormente la conexión del servicio deberá ser considerada por la Municipalidad gestionando a ANDA. La conexión deberá hacerse con el debido acompañamiento de un equipo que vele por el saneamiento básico por el MINSAL o unidad de salud del Municipio.

**Energía Eléctrica:** Igualmente la conexión del servicio deberá ser considerada por la Municipalidad gestionando a CAESS. Es importante resaltar que las necesidades se deben atender de acuerdo a los promedios de consumo promedio de la comunidad.

**Recolección de Basuras:** Esta se considera que debe ser atendida por la Municipalidad, contemplando la demanda de volumen, planificando los horarios de recolección y estableciendo en coordinación con la administración de la ADESCO.

**Salud:** Se considera que la Municipalidad asegure la prestación de los servicios que garanticen el acceso a la salud para todas las familias. Para ello coordinará con las entidades de Salud, nacionales y locales, la atención básica y la educación en salud para toda la comunidad.

**Seguridad:** Se recomienda que la seguridad de la comunidad sea coordinada con la Policía Nacional Civil.

**Transporte público:** Se recomienda que la Municipalidad garantice que el servicio de transporte llegue hasta los accesos donde se encuentran las viviendas intermedias. En caso de requerirse apoyo especial para movilizar los niños a la Escuela, se hará solicitud a la misma Municipalidad con el apoyo del Ministerio de Educación.

**Aseo:** Será responsabilidad de cada familia; aun así mantendrán comunicación con la ADESCO ante cualquier necesidad a suplir y se deberán realizar labores de limpieza periódicas a nivel comunitario.

**Áreas Comunes:** Se preverá zonas comunes (espacios públicos) y participación social: casa comunal, áreas de juego, etc.

**Equipamiento:** Mantener vínculos con los servicios comunitarios como escuelas, mercados, unidad de salud, etc., pues la población debe mantener una comunicación integral con el municipio.



#### LINEAMIENTO 4: REALIZACIÓN DE PLANOS

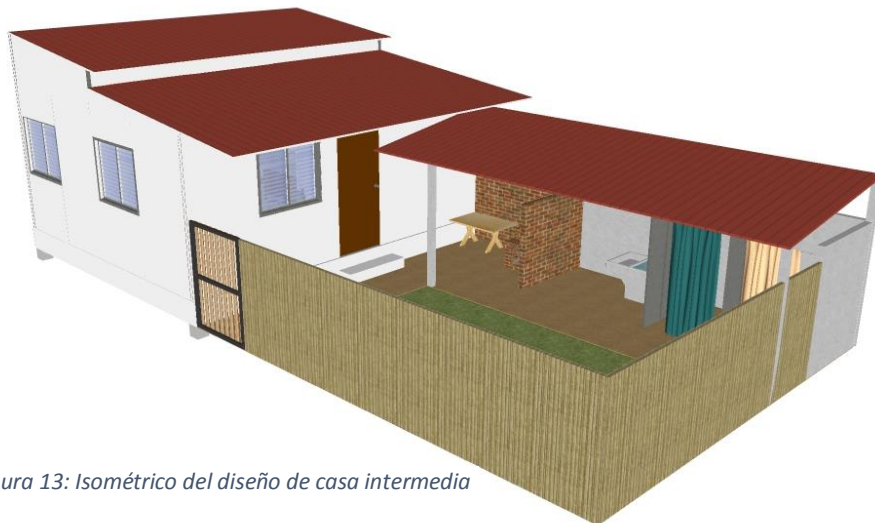
Antes de poder realizar cualquier trámite se necesita tener claro lo que se quiere construir, por lo cual debe haber un conjunto de planos que respalden estas ideas. Dichos planos pueden ser elaborados por funcionarios públicos dentro de la alcaldía, estudiantes de universidades o instituciones de educación media técnica que cuente con carreras afines a capacidad de edición de planos, o si la comunidad lo prefiere un profesional de las empresas privadas, y que desarrolle un conjunto de planos que pueda ser aprobado por las entidades correspondientes.

Una buena idea para esto es hablar con universidades para que ellos gestionen con sus alumnos elaborar planos a cambio de horas sociales, o en todo caso se puede gestionar con la alcaldía para contratar alumnos para pasantías y que estos los elaboren.

Diseño de viviendas intermedias

Las alternativas de diseño de las viviendas intermedias, están determinadas por las condiciones del territorio donde se va a actuar, manteniendo la normativa vigente se establecen áreas libres mínimas por familias, que en general se resumen en:

Total área de terreno disponible por familia	72.00 M2
Espacio de vivienda	30.00 M2
Sanitario	1.80 M2
Ducha	1.80 M2
Lavadero	4.00 M2
Cocina	5.00 M2
Patio	20.30 M2



El módulo sanitario debe ser instalada dentro de la vivienda proporcionando a cada familia el recurso básico de sanidad por núcleo familiar. Debe existir un área para la recolección de basuras con depósitos que permitan la separación para reciclaje. Y otra, de bodega, en la que se pueda hacer el almacenaje de herramientas e insumos en general que sirvan para la construcción/instalación de las viviendas.

figura 13: Isométrico del diseño de casa intermedia

Con el apoyo de la Municipalidad y la ADESCO, se realizará el análisis técnico y presupuestal en cuanto a los materiales a utilizar: teniendo en cuenta la disponibilidad, costos y las condiciones climáticas del lugar. El diseño de la vivienda intermedia goza de características de materiales de fácil acceso.

#### ISOMETRICO: EXPLOTADO



*figura 14: Isométrico explotado de casa intermedia*

#### **LINEAMIENTO 5: FACTIBILIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS**

Teniendo los planos de la comunidad se puede proceder a tramitar factibilidad de servicios básicos, siendo estos el agua potable en ANDA y la energía eléctrica en CAESS.

#### **LINEAMIENTO 6: FINANCIAMIENTO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN**

Existen diversas organizaciones<sup>59</sup> en el país que se preocupan por brindarles una vivienda digna a las familias que lo necesitan, mencionadas anteriormente, cada una de ellas tiene diferentes requisitos que se tienen que cumplir para la obtención del financiamiento, por lo cual es decisión de la comunidad a que entidad quiere o puede acudir.

#### **Gastos de financiamiento**

Construcción de la vivienda intermedia por núcleo familiar de vivienda precaria, con todos los servicios instalados, áreas comunes, baño, cocina y todas las zonas en este documento enumeradas como partes integrales de una vivienda asciende a un valor de aproximadamente \$5,000.00.

También considera que la Alcaldía asuma algunos gastos operativos, transporte de personal y materiales; el alquiler de herramientas o equipos, pago de conexión y servicio de servicios públicos.

#### **LINEAMIENTO 7: MODO DE CONSTRUCCIÓN**

Mientras se gestionan los materiales de construcción la comunidad se puede organizar en cuanto al modo de construcción, lo más factible es que la construcción se lleve a cabo por ayuda mutua y esfuerzo propio, es decir que los interesados cooperen en la construcción

La vivienda intermedia tiene el propósito de asegurar la habitabilidad mientras se gestiona la construcción de viviendas definitivas. Determinando la utilización de materiales durables, la mejor distribución espacial, y la ubicación de los diferentes componentes (sala, comedor, cocina, habitaciones, etc.) también como los factores básicos como iluminación y ventilación, mínimos de independencia visual y sonora entre hogares, entre otros. La calidad de la vivienda intermedia debe proyectarse para una permanencia entre cinco a diez años aproximadamente.

---

<sup>59</sup> Citadas anteriormente en el capítulo 4.2 a partir de la página 86 de este documento.

Son instaladas/construidas a consideración de la Comunidad, de la Alcaldía Local o de la Gobernación, con el apoyo de diferentes Entidades en temas de vivienda, validadas previamente por la Municipalidad dependiendo del número de habitantes de la Comunidad que necesitan el desarrollo de una vivienda intermedia, de estas se descontará el número de viviendas construidas previamente y/o en construcción con materiales duraderos.

### **Equipo para la construcción de la vivienda intermedia**

Se recomienda que la ADESCO junto a la Municipalidad sean quienes administren los recursos para construcción de las viviendas realizando distribución de equipos, en donde cada equipo realizará una vivienda no especificando de quien será en ese momento; garantizando así integralidad y atención a todos y todas como comunidad. Si fuese necesario apoyo profesional se podrá solicitar apoyo a las universidades locales y/o profesionales que designe la Alcaldía para la ejecución de este proyecto, bajo su supervisión y responsabilidad.

#### Procedimiento:

la ADESCO reportará a la Alcaldía el requerimiento oficial con el número de familias que requieran la vivienda intermedia, el cual deberá ser validado por la Junta Directiva de la comunidad.

Validación del número de familias que requieran vivienda intermedia: Del número de familias reportado por las Junta Directiva de la ADESCO se descontará el número de viviendas construidos previamente y/o en construcción, con materiales duraderos.

La Municipalidad realizará el cálculo de los recursos a solicitar y dará la instrucción correspondiente de cómo se administrarán.

La Alcaldía procederá a realizar las gestiones necesarias para que el equipo designado por la misma para la realización de la construcción de la vivienda intermedia ejecute los recursos.

Si existiese un apoyo externo para la construcción, estas entidades deben tener en su objeto el apoyo social para construcción de vivienda, que deben comprobar mediante su escritura de Constitución.

La Alcaldía debe avalar la vivienda intermedia certificando su calidad y viabilidad, firmada por profesionales designados. Allí debe constar que la construcción cumple las condiciones básicas de seguridad estructural, previa verificación por parte de la Municipalidad a través de su oficina de planeación, desarrollo urbano o dependencia competente.

Las Junta Directiva de la ADESCO junto con apoyo externo coordinará durante el proceso de construcción, ocupación, administración de las viviendas intermedias, garantizar la participación ciudadana en el proceso.

## **Recomendaciones generales**

Se recomienda que la Alcaldía Municipal considere:

- Gestionar y asesorar a los hogares de la comunidad, para que la mayor parte de ellos puedan encontrar solución en las viviendas intermedias.
- Estimular y comprometer con el apoyo de la Alcaldía donde se construirá las viviendas en donde habitará la comunidad.
- Responder con la adecuada construcción de la vivienda intermedia, para los hogares que así lo decidan.
- Hacer el acompañamiento para garantizar una óptima aplicación de recursos dependiendo de cada situación familiar.
- Identificar y reportar los núcleos familiares a ser ubicados en cada vivienda mediante un documento, teniendo en cuenta que esta información será verificada a través del registro de familias de la ADESCO confrontado con el de la Alcaldía.
- Coordinar la construcción de la vivienda y promover la vinculación coordinada de las entidades Gubernamentales Nacionales, Regionales y Locales, en los servicios sociales a la comunidad.
- Identificar o crear sistemas óptimos de comunicación permanente con la población de la comunidad.
- Crear mecanismos de vigilancia para el control y buen uso de las viviendas y espacios comunitarios.
- Vincular a la comunidad al proceso de construcción, con el apoyo de la Municipalidad y servicios sociales ya sean Gubernamentales, Institucionales, Públicos, Privados, o universidades.

## **Supervisión**

Se recomienda que sea la Municipalidad que sea la que proporcione el recurso humano de alto nivel, al equipo que intervenga la comunidad que tendrá la responsabilidad de supervisar el desarrollo y fin de la obra. La Alcaldía debe de supervisar la transferencia, uso y control de utilización de los recursos.

## **Ocupación**

El día de ocupación de las familias a la vivienda intermedia se deberá tener un grupo de apoyo que acompañe a las familias del lugar actual de ubicación a la nueva vivienda intermedia, así mismo se preparará un acto de bienvenida para acoger de la mejor forma a las familias.

La ocupación de las viviendas será facilitada por la Alcaldía junto a la ADESCO. Así mismo, la Alcaldía deberá brindar el apoyo logístico en relación al uso de los recursos de los servicios prestados de agua y luz eléctrica.

Cada familia firmará un acta de compromiso en la que se identifica cuál será la vivienda intermedia a ocupar; se compromete a cumplir un pacto de convivencia, a colaborar en todo lo necesario para que haya armonía y bienestar en la comunidad y a participar

activamente en las actividades comunitarias que se propongan por parte de la ADESCO, con el acompañamiento de Proyección Social de la Alcaldía. También debe quedar explícito en el acta que la familia se compromete a salir de la vivienda intermedia una vez se defina su situación de legalización de la propiedad y tenencia de tierra.

### **Procedimiento de ocupación**

La Municipalidad debe:

- Realizar una carta en la que se oficialicen las familias: un registro con nombre, documento único de identidad (DUI) y huella o firma de la persona cabeza hogar, nombre y edad de cada uno de los miembros de la familia que va a ocupar la vivienda intermedia, con la fecha en la que se realizará la ocupación. Este documento debe tener el aval de la Alcaldía, en el que se de fe de que todas las familias se encuentren en estado de precariedad.
- Certificar el buen estado y cumplimiento de obligaciones de la Junta Directiva de la ADESCO de entrega de la vivienda intermedia.
- Coordinar todo lo relacionado con la logística de la ocupación de las viviendas.
- Notificar a la Municipalidad, el número y composición de las familias a ubicar en cada vivienda para preparar la inauguración, y garantizar que a partir de la fecha de ocupación las familias recibirán en la vivienda todos los servicios.
- Que las familias que se instalen en las viviendas intermedias estén en el registro llevado por la ADESCO y la Municipalidad.
- Hacer firmar el acta de ocupación.
- Que la ocupación de las familias en la vivienda intermedia se lleve a cabo en las mejores condiciones.
- Coordinar a todos los actores locales, departamentales y nacionales necesarios para que la logística de la ocupación salga bien.
- Vigilar por el buen cumplimiento de los procedimientos.

### **LINEAMIENTO 8: ADMINISTRACIÓN DE LA VIVIENDA INTERMEDIA**

La convivencia además de ser una actitud de comportamiento, es una responsabilidad individual, familiar, social e institucional, que debe ser manejada en forma clara a través normas construidas participativamente.

La gestión de la vivienda intermedia tiene como eje principal la participación de la comunidad, el liderazgo de la autoridad de la ADESCO y el respaldo de la Municipalidad.



Es de vital importancia que la relación de las familias con la vivienda intermedia sea planteada y desarrollada como una experiencia de carácter “intermedio/temporal”, de modo que estas familias se preparen y participen activamente en la búsqueda de estabilización de acuerdo con la legislación vigente.

Se debe de mantener un registro actualizado de las familias que ocupan la vivienda intermedia, que además debe ser diferenciado (edades, género, ocupación, etc.) para garantizar la atención de la comunidad tanto de la ADESCO como de la Municipalidad.

### 5.1.4. DIAGRAMA DE LINEAMIENTOS PROPUESTOS PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS INTERMEDIAS

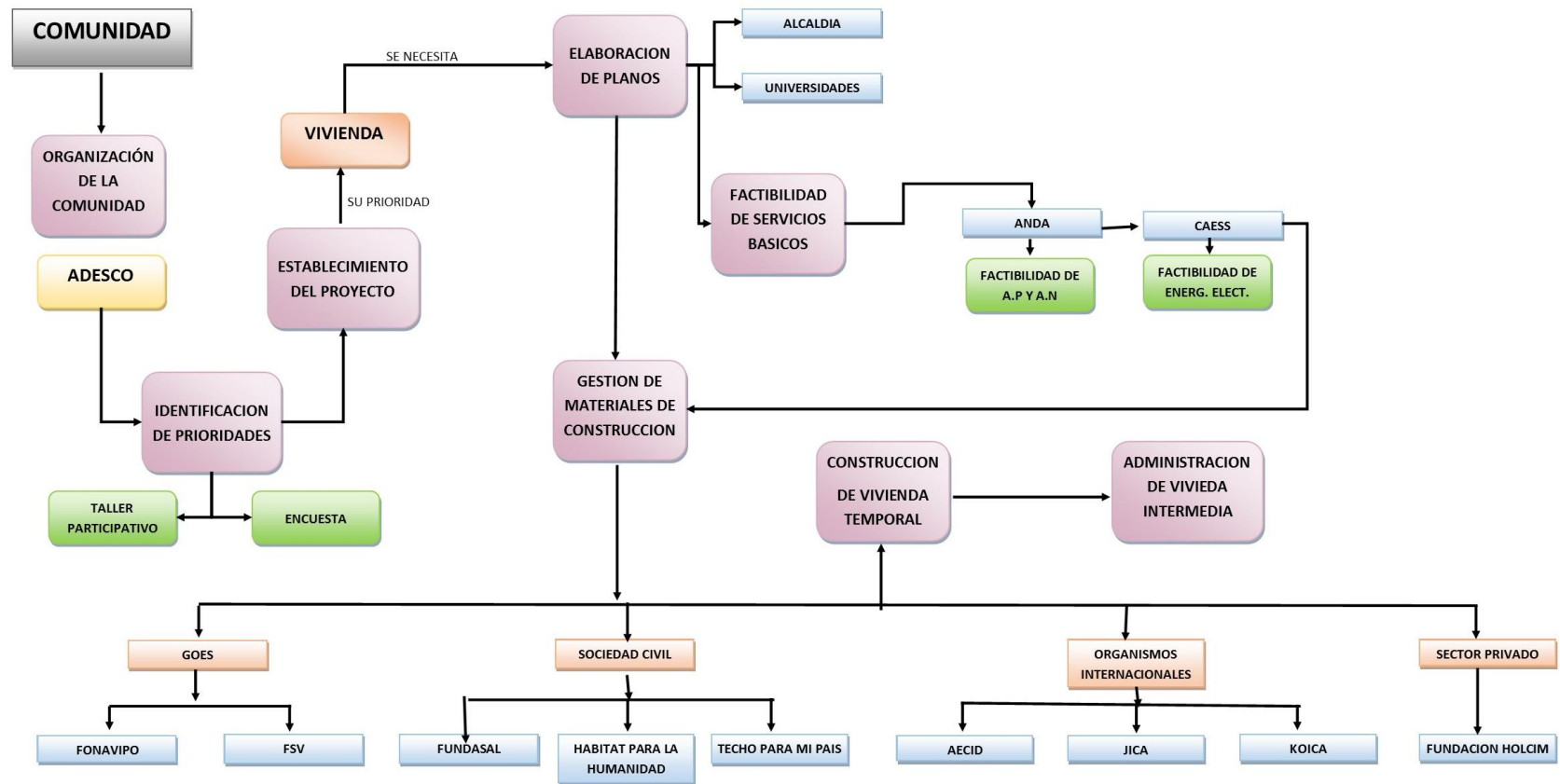


figura 15: Diagrama de lineamientos propuestos para vivienda intermedia

## **5.2 PROCESOS DE GESTION DE EQUIPAMIENTO**

A continuación se detallan los procesos y requisitos que conlleva la construcción de equipamiento, ya sea, casa comunal, canchas, y espacios recreativos.

### **5.2.1 LINEAMIENTOS DE EQUIPAMIENTO**

A continuación se presentan los lineamientos que se tienen que seguir para la construcción de proyectos de equipamiento dentro de una comunidad.

#### **LINEAMIENTO 1: ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD**

Antes de la realización de cualquier proyecto de equipamiento la comunidad debe haberse organizado.

#### **LINEAMIENTO 2: IDENTIFICACIÓN DE PROYECTOS**

Según las necesidades y el número de habitantes de la comunidad se pueden establecer diferentes proyectos que contribuyan a un mejor desarrollo y convivencia entre los habitantes.

Entre estos proyectos de mejoramiento del entorno, se pueden mencionar: Zonas recreativas adecuadas según las edades de los integrantes de la comunidad, sean estas canchas y/o parques; casa comunal, unidades de salud, escuelas, iglesias, etc.

En el caso de la comunidad Línea férrea estos proyectos están enfocados a zonas recreativas, casa comunal, mejoramiento de calles de acceso y hechura de aceras.

#### **LINEAMIENTO 3: REALIZACIÓN DE PLANOS**

En todo proyecto es necesario un diseño de lo que quiere realizarse, que debe estar plasmado en forma de planos, que satisfagan las necesidades que la comunidad requiera, que además han de servir para trámites posteriores.

Deben ser presentados ante la alcaldía para que puedan ser aprobados

**Procedimiento:**

Elaboración de planos

Para cualquier construcción, lo primero que se necesita y que se requiere en los trámites posteriores son los planos de la comunidad, detallando las dimensiones de cada lote, aceras, calles, y todo mobiliario detallado. El levantamiento de los terrenos tiene que ser hecho por un topógrafo o técnico con el equipo necesario para que las medidas sean lo más exactas posibles.

Un juego de planos completos debe contener:

Planos topográficos

Plano de Ubicación

Planos arquitectónicos

Planos de Instalaciones Eléctricas

Planos de Instalaciones Hidráulicas

Planos Estructurales

**LINEAMIENTO 4: PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**

Todo proyecto de equipamiento que se lleva a cabo es propiedad de la alcaldía, por lo que es esta entidad la que da autorización para poder realizar este tipo de proyectos; sin embargo no es la única institución que debe emitir su autorización, ya que siempre deben obtenerse los permisos para construcción y de factibilidad de servicios básicos.

Los primeros trámites a realizar son: calificación de lugar, línea de construcción y factibilidad de aguas lluvias, los cuales se realizan OPAMSS cumpliendo los requisitos correspondientes a cada uno.

Luego se procede a realizar el trámite de factibilidad de servicios básicos, primero el de agua potable y negras en ANDA. Posteriormente se tramita la factibilidad de energía eléctrica en CAESS.

## Procedimiento:

### **Calificación de lugar**

Para conseguir la calificación de lugar, que es el Instrumento mediante el cual se señalan los requerimientos para el asentamiento de los usos del suelo señalados en la matriz de usos de suelo que acompañan al Plano General de Zonificación del Área Metropolitana.

Se necesita:

- Llenar el instructivo No. 2, firmarlo y sellarlo
- Dos juegos de planos con la distribución en planta de todos los espacios, así como el esquema de ubicación y espacio para los sellos de esta oficina. Los requisitos técnicos están en la solicitud y en el artículo VIII.8 del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños.
- Escritura de propiedad notariada o inscrita en el CNR.

### **Línea de construcción**

La línea de construcción es el instrumento mediante el cual se señalan los requerimientos para el asentamiento de los usos del suelo señalados en la matriz de usos de suelo que acompañan al Plano General de Zonificación del Área Metropolitana de San Salvador para cada parcela. (Art. 0.4. y Art.IV.25 del RLODT-AMSS).

Para tramitarla se necesita:

- Llenar el Instructivo N°1
- Dos planos del levantamiento topográfico
- Escritura de propiedad notariada o inscrita en el CNR.

### **Factibilidad de aguas lluvias**

Es el documento en el cual se determina el punto de descarga final de las aguas pluviales, generadas por el inmueble donde se desarrollara el proyecto. Para ello se necesita:

- Llenar Instructivo No 9
- Dos copias del plano con esquema de ubicación y curvas de nivel del terreno.

- Memoria de cálculos hidráulicos en caso de proyectar en el área urbana o Estudio Hidrológico de la(s) cuenca(s) considerando las áreas de inundación, así como el desarrollo futuro de la(s) misma(s), en el caso que el proyecto se desarrolle en área rural.
- Todo proyecto con un área mayor de 5000 M2, deberá presentar el anteproyecto de diseño hidráulico y planta de techos.
- Memoria descriptiva del proyecto.

Luego se procede a tramitar las factibilidades de los servicios básicos

#### **Factibilidad de Agua potable y Aguas Negras**

- ✓ Para proyectos de sectores urbano marginales y rurales (comunidades o asentamientos ya establecidos)

Solicitud completa y firmada

Presentar copia de comprobante de pago. Presentará un recibo pagado en una colecturía de anda de la región respectiva, por el valor establecido en el decreto tarifario vigente.

Lista de Beneficiarios. Presentará un listado de beneficiarios que serán atendidos en el proyecto (número de familias a beneficiar)

Esquema de Ubicación: presentara una planta de conjunto en la cual se localiza la comunidad con elevaciones si las tiene, ubicando el norte e indicando lugares y referencias para localizarla u otra información que represente adecuadamente la ubicación del lugar.

- ✓ Para proyectos de vivienda, urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones de interés social (ventanilla única)

Solicitud completa y firmada

Presentar copia de comprobante de pago. Presentará un recibo pagado en una colecturía de anda de la región respectiva, por el valor establecido en el decreto tarifario vigente.

Copia de planos. Presentará una copia de planos topográficos o de la planta de conjunto, indicando el norte, que contengan curvas de nivel y elevación de bancos de marca geodésicos, así como un esquema de ubicación del inmueble ubicado en la parte superior derecha del mismo, al cual se tiene interés de dotar servicios de agua potable, alcantarillado o ambos tipos de servicios.

Constancia de declaración como proyecto de interés social. Para tal fin la instancia competente emite una nota en la cual identifica el proyecto como de interés social, esto con la finalidad de otorgarle las consideraciones de pago definidas) según decreto tarifario



vigente). Este documento deberá presentarse al inicio del trámite o presentar a ANDA los documentos respectivos para que sea tratada como tal.

Toda esta documentación será presentada en las instalaciones la gerencia regional, en la cual se colocara un sello de recibido y código de ingreso en la solicitud original y copia, con la fecha e inmediatamente se ingresaran al sistema para su evaluación.

### **Revisión vial y zonificación**

Es el trámite en cuya resolución se otorga el aval al diseño de un proyecto de urbanización y/o construcción, verificando el cumplimiento de los requerimientos referentes a línea de construcción, uso del suelo y equipamiento, establecidos en la resolución de trámites previos, el Plano General de Zonificación del AMSS y su Reglamento vigentes u otro instrumento de ordenación del territorio de obligatorio cumplimiento, además de obtenerse el aval del Municipio para éste mismo fin. Para obtener este documento se necesita:

- Llenar instructivo N° 3.
- Nombre, firma y sello del profesional responsable del levantamiento del inmueble en instructivo y juego de planos a presentar.
- Escritura del inmueble debidamente certificada ante notario, en caso de que no requiera Línea de Construcción o Calificación de Lugar.
- Memoria de cálculo de área verde, de equipamiento social, y otras debidamente firmadas por ingeniero civil o arquitecto.
- Estudio de Impacto Ambiental y compatibilidad ambiental u otros según lo que establezca la Calificación de Lugar (un original y tres copias)
- Tres juegos de planos.
- Dos fotocopias de resolución de Línea de Construcción, más una copia del plano.
- Dos fotocopias de resolución de Calificación de Lugar.
- Una fotocopia y original del instructivo N° 3.

### **Factibilidad de energía Eléctrica**

Es el trámite en el cual se otorga permiso para la incorporación de energía eléctrica en el proyecto. Los requisitos son:

- Presentar formulario de descripción técnica de la instalación eléctrica interna, este debe ser extendido por un Ingeniero Electricista graduado o por un electricista acreditado (Presentar copia del carné donde se le acredita como Electricista Autorizado por SIGET)
- Anexar croquis de ubicación geográfica, indicando puntos de referencia que permita un rápido acceso al lugar
- Presentar original y copia legible en una sola hoja al frente de los siguientes documentos:
  - DUI, carne de residente o pasaporte (Vigentes)
  - NIT
  - Registro de contribuyente del cliente, si se requiere crédito fiscal
- Presentar copia de escritura debidamente inscrita en CNR que pruebe la tenencia de la propiedad y autorización notariada de cada uno de los copropietarios (en caso de existir)
- En caso de no ser dueño de la propiedad:
  - Contrato o documento que pruebe la relación del inmueble con el solicitante
  - Original y copia legible en una sola hoja al frente de DUI y NIT del dueño del inmueble (Vigentes)
  - Autorización escrita y notariada del dueño del inmueble
  - Efectuar un depósito de garantía cuyo monto se le informará al momento de la contratación
- Si la construcción de la línea pasa por terreno privado, presentar la correspondiente escritura de servidumbre o en su defecto, una carta de autorización notariada del dueño de la propiedad y copia de DUI, Licencia de Conducir o Pasaporte (Vigentes)
- Si el servicio se conectará a línea privada, deberá estar construida según acuerdo 66-E “Estándares para la construcción de líneas aéreas de distribución de energía eléctrica” emitido por SIGET. Además tendrá que presentar una carta de autorización notariada y copia de DUI, Licencia de Conducir o Pasaporte (Vigentes) del propietario de la línea
- El pago de la conexión de servicio se determina de acuerdo a las características del suministro, este costo se informará al momento de presentar la solicitud

#### **Revisión y autorización de redes de Agua potable y Aguas negras**

Para la revisión y autorización de los planos de redes de agua potable y aguas negras que tendrá la construcción se necesita lo siguiente:

- Solicitud de revisión de aprobación de Planos y Memoria técnica, firmada y sellada por el profesional responsable
- Documentos que acrediten al propietario del proyecto como tal con la documentación legal de respaldo
- Original y copia de comprobante de pago
- Fotocopia del certificado de factibilidad vigente
- Planos y memoria técnica (según la norma de ANDA)
- En caso de existencia de servidumbre, se deberá adjuntar una copia del plano de esta, con su respectiva descripción técnica.
- Dirección, teléfono, fax o correo electrónico para notificaciones.

#### **Permiso de construcción**

Llenar instructivo N° 5. Para ampliaciones menores de 100.00 M<sup>2</sup> será firmado y sellado por un profesional (ingeniero civil o arquitecto). Para construcciones nuevas o ampliaciones mayores de 100.00 M<sup>2</sup> será firmado y sellado por tres profesionales (ingeniero civil, arquitecto e ingeniero eléctrico de acuerdo a su especialidad y responsabilidad).

- Tres (3) juegos de planos, firmados y sellados en original, por los mismos profesionales que firman y sellan la solicitud.
- Copia de último recibo de ANDA, CAESS o DEL SUR, para construcciones individuales en parcelas urbanas previamente habilitadas. (Los permisos de construcción en lotes de urbanizaciones otorgadas por esta Oficina se exigen de constancias de ANDA, CAESS o DEL SUR).
- Copia de escritura de propiedad inscrita en el Centro Nacional de Registro (CNR).
- Copia de Solvencia Municipal correspondiente al mes anterior de la fecha de solicitud (excepto San Salvador).
- Revisión Gráfica y Alfanumérica del inmueble extendida por el municipio de San Salvador, en lugar de Solvencia Municipal (únicamente para este municipio).
- Esquema de ubicación general del terreno o parcela, indicando coordenadas o ubicado en planimetría, indicando puntos de referencia como iglesias, escuelas, puntos de buses, etc.

### **LINEAMIENTO 5: FINANCIAMIENTO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN**

Ya que son obras de equipamiento, es la alcaldía la encargada del financiamiento, puesto que es su deber como entidad regidora de la zona velar por un mejoramiento en el entorno.

## 5.2.2 DIAGRAMA DE LINEAMIENTOS PARA OBRAS DE EQUIPAMIENTO

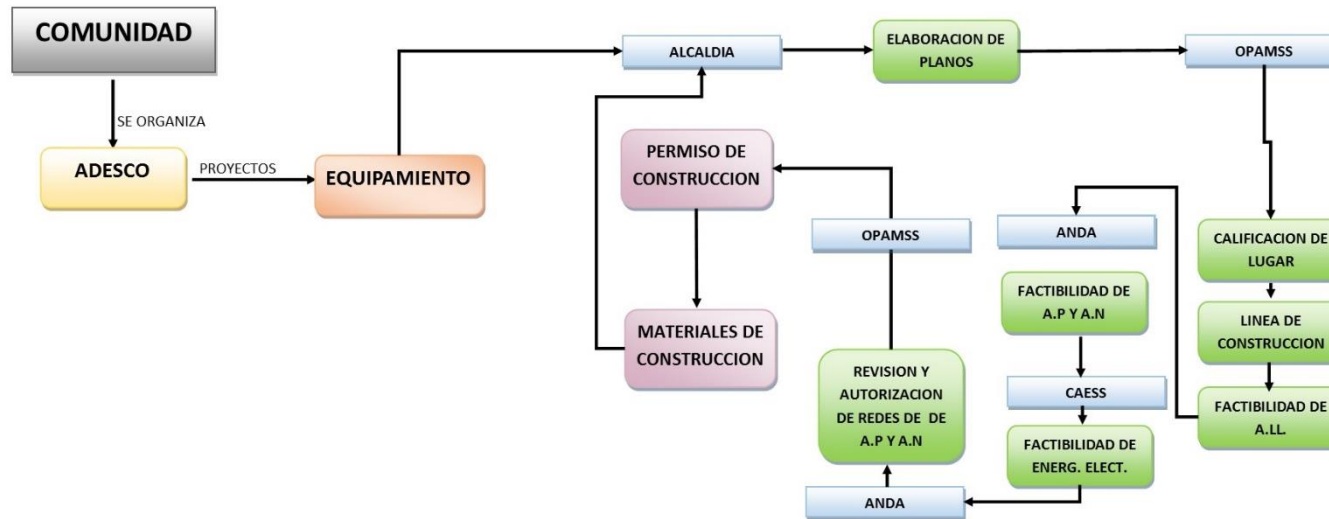


figura 16: Diagrama de lineamientos para obras de equipamiento

### **5.3. DISEÑO DE MANUAL GRAFICO CON LENGUAJE POPULAR**

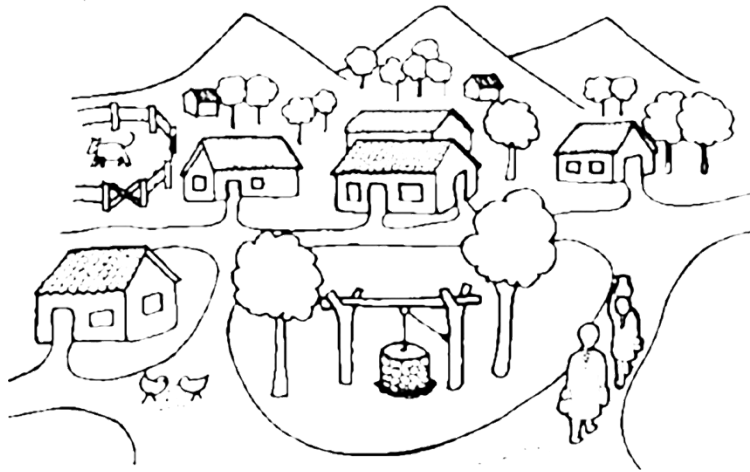
Para que la comunidad comprenda mejor lo que se pretende hacer, se ha diseñado un manual gráfico con lenguaje popular el cual ilustra de modo entendible lo que se quiere lograr, mostrándoles la forma de organizarse y los distintos pasos que tienen que seguir para poder conseguir llevar a cabo un proyecto de vivienda.

La comunidad debe de tener bien claros los pasos a seguir para la concepción de cómo lograr organizarse para tocar el tema de la vivienda, tema que al entrar en discusión toca fibras muy delicadas y que por ello se debe de llevar acompañamiento siempre de la alcaldía para llevar una moderación conjunta del proceso.

En dicho manual ilustramos las diferentes facetas del proceso mediante gráficos que van llevando de la mano al lector, y requerimientos básicos para la organización y toma de decisiones.

Es importante resaltar que el manual con lenguaje popular es el primer paso para el desarrollo, describiendo el interés de resolver la problemática local, identificarla y buscar vías de solución directas y alternas para el beneficio de la comunidad e intercambio con otras comunidades que tengan similitud de problemáticas.

# ¿Cómo hacer un proyecto de vivienda?



Comunidad  
"Línea Férrea"  
Municipio de Nejapa

Editado, Ilustrado e Impreso  
por el Equipo de Graduación:  
Granados Ferrufino, José David  
Molina Palacios, Lorena Beatriz  
Sotelo Estrada, Marta Verónica

Documento Elaborado para el desarrollo del  
Trabajo de Graduación denominado:  
LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS PARA LA  
GESTIÓN EN LA IMPLEMENTACION DE  
PROYECTOS URBANO-ARQUITECTONICOS,  
CASO ESPECÍFICO DE LA COMUNIDAD LINEA  
FERREA, MUNICIPIO DE NEJAPA.

**E**n nuestras comunidades tenemos muchas necesidades para mejorar nuestra situación. Las viviendas están en mal estado, hacen falta obras de mitigación, los caminos necesitan tratamiento, hacen falta acueductos o están en malas condiciones y nos hace falta apoyo para nuestro desarrollo.

Lo más importante para superar nuestros problemas es organizarse, porque solo entre todos podemos encontrar soluciones, y una vez bien organizados podemos solicitar apoyo a algunas instituciones. Para ello es necesario que elaboremos y presentemos un proyecto.

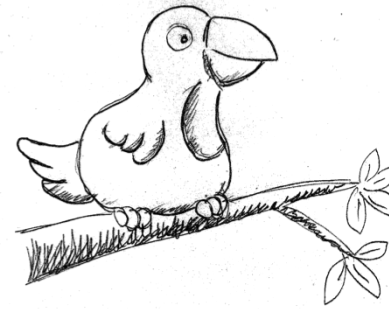
Con este librito pretendemos ayudar a los grupos en la elaboración de sus proyectos, principalmente de "vivienda" de manera sencilla, con un ejemplo concreto hemos tratado de hacer una guía que les ayude en esta tarea.

Esperemos que este folleto pueda contribuir a la superación, progreso y autogestión de las comunidades.

La comunidad Línea Férrea se encuentra lejos de la capital pero en las cercanías del casco urbano del Municipio de Nejapa; un día después de la misa dominical unos miembros de la comunidad se reúnen en la entrada de la comunidad por la estación y hablan de los problemas que tiene la comunidad.





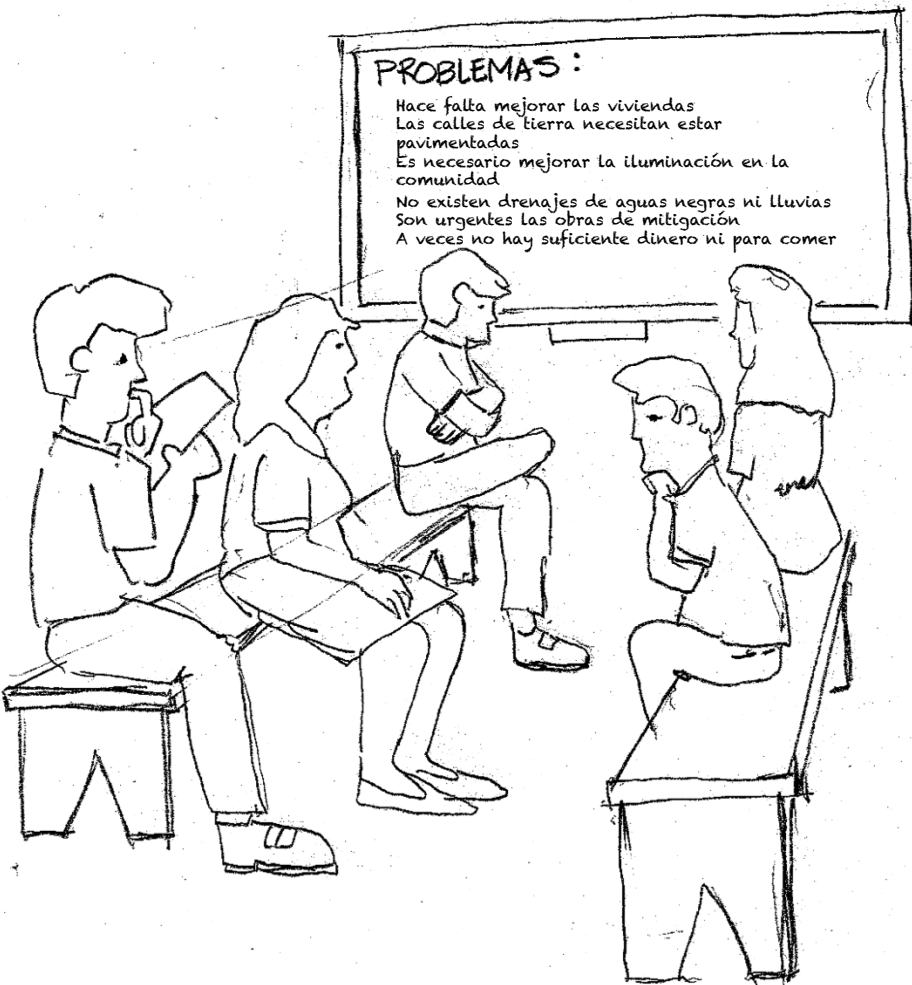


Si queremos mejorar la situación de la comunidad, lo mas importante es organizarse, porque solo entre todos podemos resolver los problemas y mejorar las cosas.

En una reunión hay que ver cuales son los problemas mas sentidos entre todos y analizarlos para ver que causas tienen y como podemos resolver cada uno.

En algunos casos será posible resolver estos problemas en la comunidad misma, entre otros hay que poner solicitudes a la Alcaldía, a los Ministerios, al VMVDU u otras instituciones del Gobierno, pero algunas veces se necesita ayuda financiera y para eso es necesario elaborar un proyecto que se puede presentar a Organizaciones no Gubernamentales y también del Gobierno.

Al día siguiente se reúne la gente de la Comunidad Línea Férrea y elaboran una lista de los problemas que tienen:

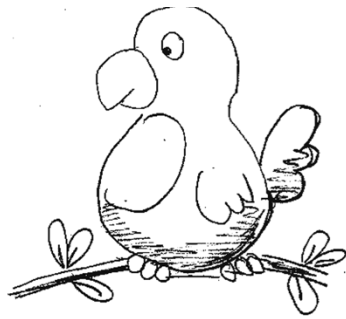


Hemos analizado después de cada uno de estos problemas y llegamos a la conclusión de que el problema de la vivienda es el más urgente.

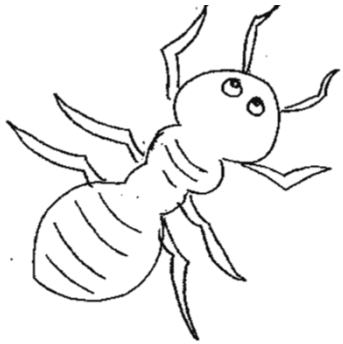


y como la Municipalidad no ha resuelto nada, podemos presentar un proyecto, talves a otra parte. Hace unos días vino un promotor de una organización, ya se me olvidó como se llama, y nos dijo, que nos pueden ayudar, pero tenemos que elaborar un proyecto.

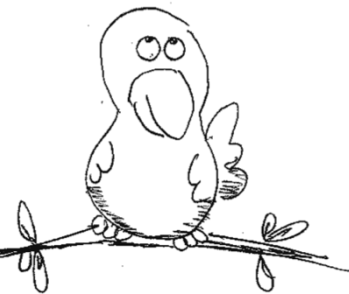
Si se requiere elaborar un proyecto hay que describir bien el problema, sus efectos, sus causas, como la comunidad piensa resolverlo.



Tienes mucha razón, pero primero hay que bautizar el niño, es decir tienes que dar un nombre al proyecto y después tienes que hacer un pequeño resumen, es decir una introducción.



Gracias hormiguita. Es cierto, primero damos un nombre al proyecto y siguiendo el orden viene la introducción. Sin embargo hay mucha gente que escribe la introducción hasta el final, porque es lo más complicado. La introducción es un breve resumen o visión general de proyecto y los datos mas importantes del mismo, y como una organización lo lee primero debe ser bien elaborado.



nunca hemos elaborado un proyecto

¿Cómo se hace eso?



¿Bueno y como llamamos el proyecto?

Nosotros lo hicimos una vez con el grupo de mujeres, primero tenemos que dar un nombre al proyecto y hacer un resumen de todo el proyecto para que la persona que lo lee se ubique rápido.

¡Sili!

Yo diría que se puede llamar PROYECTO DE VIVIENDA PARA LA COMUNIDAD LÍNEA FÉRREA, MUNICIPIO DE NEJAPA

Me parece bien

Y la introducción que dice la Marlene, como la hacemos

Pues como la introducción es un resumen de todo muy breve, pero que debe decir lo principal, talves lo hacemos hasta el final, cuando tenemos todo claro como lo vamos a hacer



Ahora tenemos que describir la situación del Municipio de Nejapa en general, porque hay que tomar siempre en cuenta, que la gente, a los cuales se presenta el proyecto no conocen nada de la comunidad, ni de la gente, ni de sus problemas. Por eso es bueno escribir:

- Donde esta ubicado el Municipio
- Cuantas personas viven en el Municipio y en la Comunidad
- Que construcciones tiene
- De que vive la gente
- Si hay organizaciones existente en el Municipio
- Que problemas tiene la comunidad en general y si hay realizado ya algunos proyectos
- Y otras cosas que caractericen a la comunidad

Esta parte se llama DESCRIPCION DE LA COMUNIDAD

¿Bueno y con que vamos a seguir?

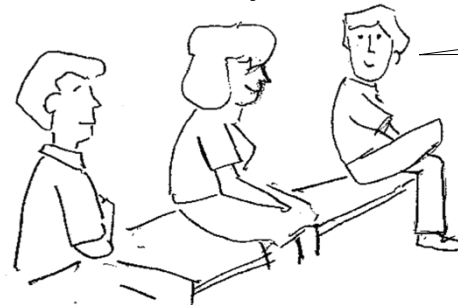
Nosotras hicimos después una descripción del grupo en nuestro caso será una descripción de la comunidad

¿Pues pero porque?

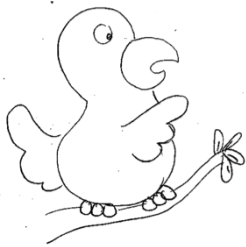


Mira, la gente que va a leer el proyecto no conocen la Comunidad Línea Férrea ni a nosotros. Es igual como cuando viene una persona de otro país y no entiende nada de nuestra situación. Por eso tenemos que decir donde se encuentra la Comunidad Línea Férrea, cuantas familias y personas viven ahí, si hay una escuela, iglesia, alcaldía, de que vive la gente, que problemas tenemos y como estamos organizados.

¡Bueno empecemos!

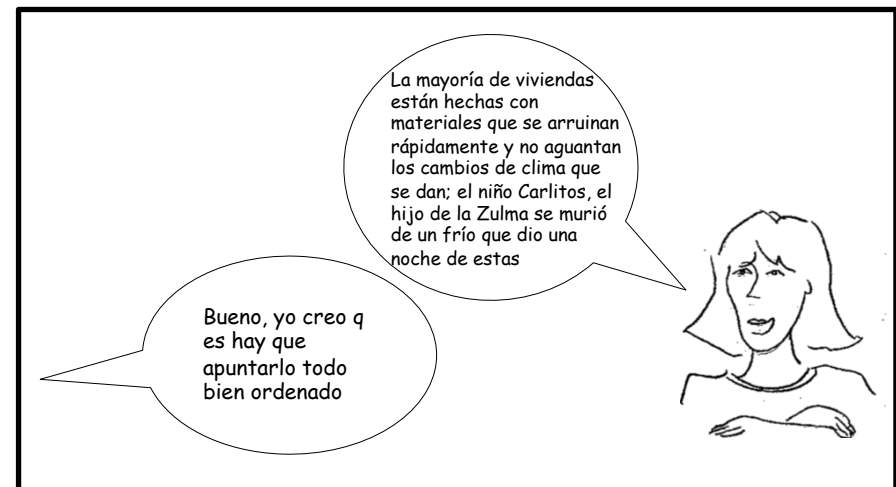
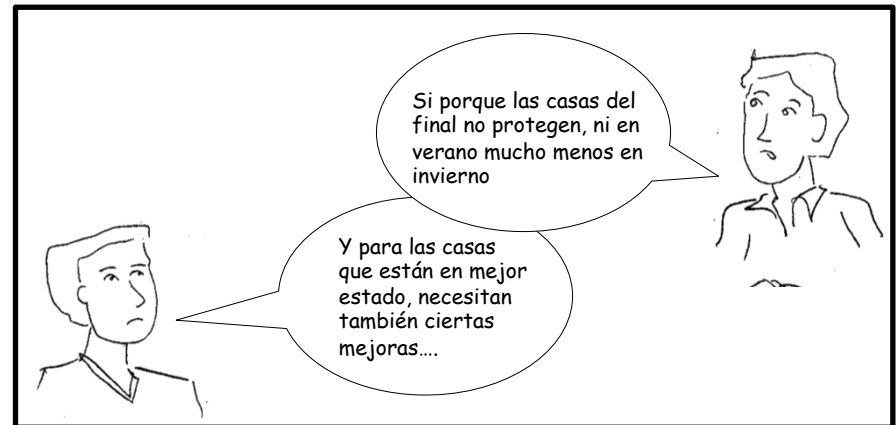
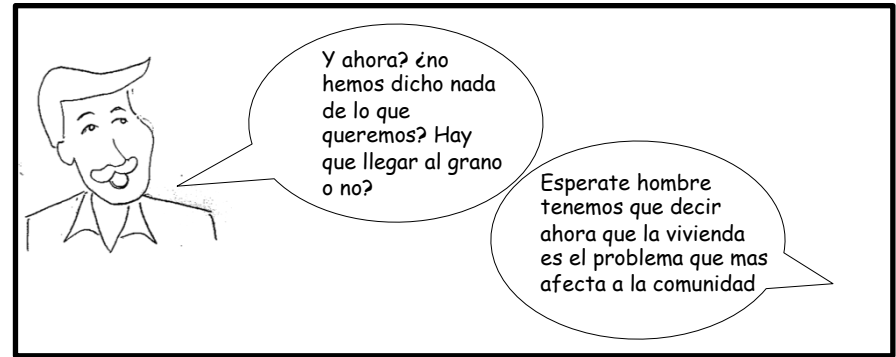


La Comunidad Línea Férrea se encuentra en el Municipio de Nejapa, accesando por el pupusodromo de Nejapa sobre la Carretera que conduce de Apopa a Quezaltepeque. En la comunidad viven actualmente 63 familias, con un total de 350 personas. Somos la mayoría empleado y comerciantes locales, y contamos con un espacio de vivienda de 28 mts<sup>2</sup>, cada uno aproximadamente. Nuestros principales ingresos vienen del comercio informal que realizamos. Sin embargo esto no alcanza para cubrir nuestros gastos. Por eso vamos a trabajar temporalmente fuera de la comunidad y del municipio. Contamos con la cercanía de una escuela y una iglesia, nuestras viviendas así como los caminos vecinales están en muy mal estado y muchas familias no contamos con servicios básicos como agua y energía eléctrica.



Después de la descripción de la comunidad hay que entrar al problema. Es decir hay que explicar cual es el problema, las causas y consecuencias que tiene el problema para la comunidad.

Esta parte se llama DESCRIPCION DEL PROBLEMA porque ahí describimos porque es importante para nosotros resolver el problema, y porque necesitamos un financiamiento.

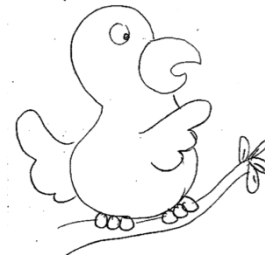


## DESCRIPCION DEL PROBLEMA

El proyecto urge debido a que el actual estado de las viviendas están en muy malas condiciones. Con muchas frecuencia las viviendas se dañan y se vienen abajo ya que no están bien cimentadas.

Por el mal estado de las viviendas y falta de conocimientos en la construcción, se desmoronan mas si tienen techo de carpa, o paredes de objetos que se recolectan, causando que las personas se enfermen frecuentemente de las vías respiratorias, y tengan que albergarse en la vivienda de algún vecino. Hace unos meses se murió un niño de bronquitis, problema causado por dormir casi a la intemperie.

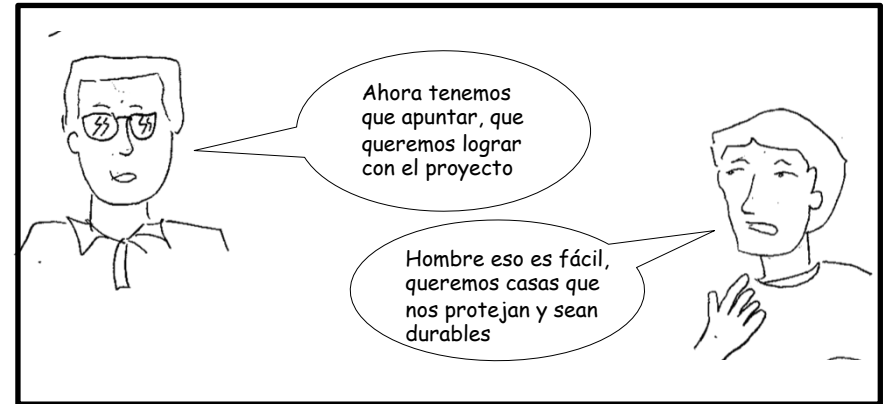
El estado actual de las viviendas no es suficiente para albergar y proteger a todas las personas de la comunidad, ya que en los últimos años la comunidad creció y se han construido nuevas champas, que tampoco cuentan con los servicios básicos que son agua y luz eléctrica.



Ahora hay que escribir que queremos lograr con el proyecto, es decir que objetivos queremos alcanzar.

Los OBJETIVOS se escriben en forma corta y clarita.

Generalmente se enumera cada uno de ellos.



# OBJETIVOS

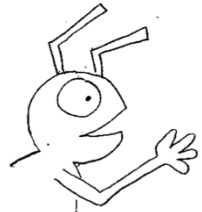
1 - Construir nuevas viviendas para la comunidad Línea Férrea que proteja y albergue a todos los vecinos.

2 - Mejorar la construcción de las viviendas mas antiguas de la comunidad y evitar que caigan o se desmoronen.

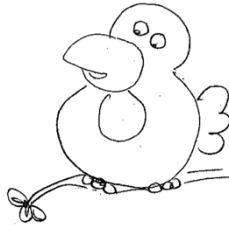
3 - Fortalecer la organización de nuestra comunidad

Después de los objetivos siguen las METAS:

Ahora hay que explicar mas en concreto cuanto queremos alcanzar con los objetivos. Las metas son la expresión de la cantidad y calidad de los objetivos, es lo que queremos alcanzar de cada objetivo.

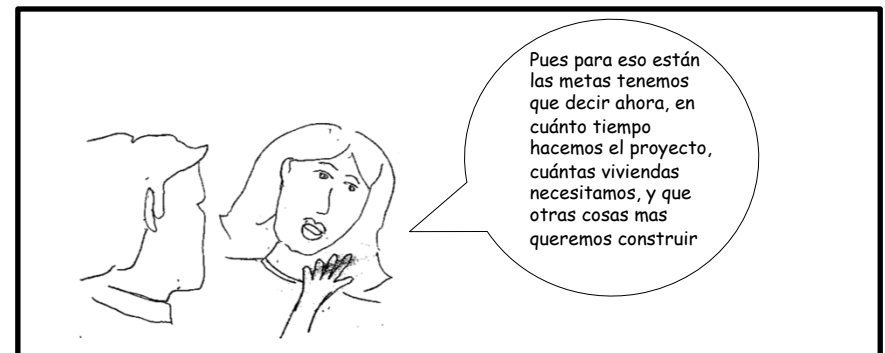


Yo conozco la meta de las carreras ¿Pero que tiene que ver eso con un proyecto?



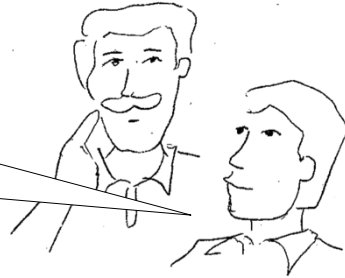
Es parecido a la carrera, cuando un ciclista ha alcanzado la meta uno sabe cuántos kilómetros recorrió, por dónde pasó, cuantas paradas hizo, cuánto tiempo ha necesitado, cuantas llantas

cambió y cuántos litros de agua tomó, y si le duelen las nalgas y las piernas...



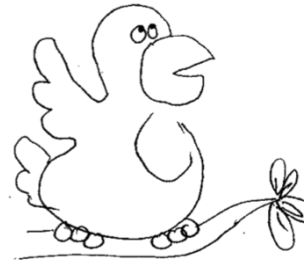


Si eso y más como por ejemplo, cuantas personas van a ser beneficiadas y que tipo de organización queremos lograr y todo lo que pensamos que vamos a lograr, cuando se termine el proyecto



## METAS

- 1 - Construir y mejorar en doce meses las 62 viviendas de la Comunidad Línea Férrea.
- 2 - Mejorar los caminos vecinales y accesos a la Comunidad Línea Férrea.
- 3 - Se organiza un comité comunal, eligiendo una junta directiva y formar diferentes comisiones de trabajo.
- 4 - Se formaran grupos de trabajo, para garantizar que toda la comunidad participe en la construcción de las nuevas viviendas.
- 5 - Se buscaran profesionales capaces de apoyarnos para un estudio del estado de las viviendas, y para elaborar un plan de ejecución.
- 6 - Una vez terminada la construcción el comité supervisara los avances y cobrará una cuota para mantenimiento no solo de las viviendas sino para el entorno de la Comunidad



Ahora nos hace falta de explicar la METODOLOGIA o se puede llamar también COMO LO HAREMOS, es decir cómo vamos hacer y desarrollar el proyecto. Hay que incluir los procedimientos y las acciones necesarias para lograr los objetivos y metas del proyecto.

Por ejemplo hay que decidir como nos vamos a organizar, como vamos a desarrollar el trabajo, como vamos a administrar y mantener el proyecto en el futuro y cuando se termina el trabajo.

Si son proyectos de vivienda es importante incluir también la factibilidad del proyecto, es decir, hay que sacar cuentas sobre el costo de la construcción, incluyendo materia prima, transporte, mano de obra y otros y compararlo con el precio de venta, para elegir la mejor opción. Hay que explicar además el beneficio, que mejoraría, que se espera al tener las viviendas y como se mantendría en buen estado cada vivienda de la comunidad.



## COMO LO HAREMOS (METODOLOGIA)

### A) ¿En que consiste el proyecto?

El proyecto consta de tres etapas:

#### 1 - Construcción de las viviendas

Las viviendas a construir iniciaran desde la estación del ferrocarril hasta el retorno al Casco Urbano de Nejapa, son 62 viviendas de las cuales la mitad necesita construcción y la otra mitad mejora. Es importante realizar esta etapa antes del invierno ya que es la época en donde la comunidad es mas vulnerable.

Se utilizaran materiales económicos pero durables, se pretende obtener apoyo de diferentes entidades para la recolección.

#### 2 - Mejora de caminos vecinales y acceso a la comunidad

Para una mejor captación de materiales y acceso a las viviendas, y así mismo orientar y canalizar tanto aguas lluvias como aguas negras y agua potable, fortaleciendo la calidad y vida de las viviendas.

#### 3 - Mejoramiento de Servicios Básicos

Instalación de energía eléctrica e instalación de tuberías de agua potable en las viviendas.

### B) ¿Cómo se ejecutará?

En un inicio el comité de vivienda se encargara de formar tres comisiones de trabajo:

#### 1. Comisión de ingeniería y arquitectura

Esta comisión se encargará de conseguir al profesional arquitecto/ingeniero que puede elaborar los planes y planos y hacer el estudio necesario.

#### 2. Comisión Legal

Se encargará de conseguir los documentos legales de autorización de las instituciones para poder iniciar obras.

#### 3. Comisión de organización y finanzas

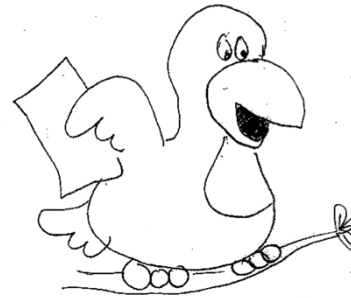
Se encargará de realizar el presupuesto y la administración del fondo para el proyecto.

Esta es la comisión que se encargará de la compra de materiales, organizar las cuadrillas de trabajo y llevar el control del tiempo invertido por cada vecino.

Los trabajos se harán con el apoyo de todos los vecinos interesados en mejorar su calidad de vida. Para los trabajos especializados como los de albañilería, será necesario controlarlos. La herramienta y alguna madera necesaria será portada por la comunidad.

### C) ¿Cómo se administrará la comunidad después de construido?

Una vez la construcción se haya realizado, el comité de vivienda estará encargado de supervisar el mantenimiento tanto de viviendas como de accesos y calles. Para ello se mantendrá una cuota mínima mensual, la cual será administrada por el comité.



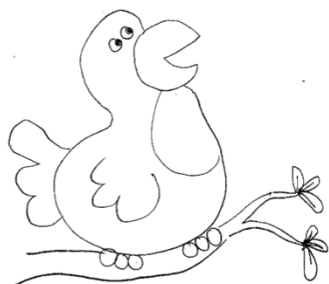
Para explicar mejor el tiempo en el cual se realiza el proyecto, se **h a c e u n a CALENDARIZACION** es un calendario de actividades que dice cuando se tiene que hacer y lo que tarda cada etapa o tarea del proyecto.

Les quiero enseñar algo, ayer cuando hable con Moncho me recordé que he visto un proyecto que ha elaborado la cooperativa, un calendario de las actividades.

¡Que bueno hombre! Así podemos ver también de un solo cuando nos toca el trabajo.



MES ACTIVIDADES	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO....
Compra de Material	-----				
Construcción de viviendas		-----			
Zanjas para fundaciones					
Compra de ladrillos y cemento				-----	
Colocación de ladrillos				-----	-----sept.
Colocación de techos					Agost. Oct/nov.

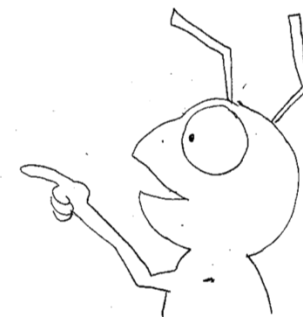


Ya tenemos casi todo, solo nos hace falta el presupuesto.

En esta parte hay que definir, que materiales y otras cosas se necesita para realizar el proyecto, y especificar su cantidad, su precio y el costo total.

También es importante incluir en el presupuesto el aporte de la comunidad, eso quiere decir que tomamos de igual manera en cuenta lo que aporta la comunidad para el proyecto, como por ejemplo mano de obra, transporte, materiales, tierra, etc. Sacando números y poner un precio a cada una de las cosas.

Pero hay que señalar bien claro cuanto vamos a solicitar de dinero la institución y cual es el monto que aporta la comunidad.



Los rubros que se utilizan puede ser por ejemplo:

- Materiales
- Transporte
- Mano de obra
- Herramientas
- Mobiliario
- Gastos de capacitación
- Publicaciones
- Instalaciones necesarias
- Alquileres
- Y muchas otras cosas mas

Y al final se suma 10% de imprevistos sobre el monto que se solicita a la institución financiera. El imprevisto sirve para gastos NO PREVISTOS, como por ejemplo aumento de precios, alguna cosa que se tiene que comprar pero que no se tomó en cuenta a la hora de elaborar el presupuesto.

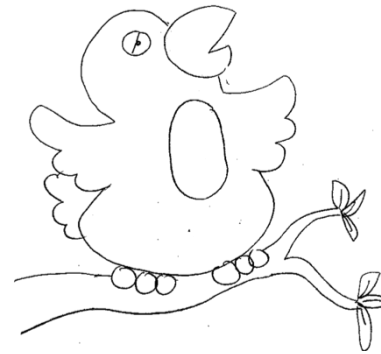


Aquí el presupuesto que hemos sacado entre todos, fue un trabajo muy duro, porque teníamos que averiguar precios, hablar con arquitectos e ingenieros, para poder determinar la cantidad y calidad de los materiales, pero al fin aquí está.

#### PRESUPUESTO

Rubro y Detalle	Aporte de la comunidad USD\$	Financiamiento Solicitado USD\$
1. Materiales de construcción		
2. transporte de materiales		
3. Mano de obra		
<b>Subtotal</b>		
<b>+ 10% imprevistos</b>		
<b>TOTAL</b>		
<b>Valor total del proyecto</b>		

**Nota:** La comunidad aporta además herramientas, alguna madera y las personas para transporte de materiales.



## RESUMEN

Ahora repetimos los pasos que hay que seguir en la elaboración de un proyecto:

### 1. NOMBRE DEL PROYECTO

Es la identificación del proyecto y debe reflejar fielmente las características.

### 2. INTRODUCCION

Se presenta un breve resumen o visión general del proyecto y los datos más importantes del mismo. Es el aspecto que se elabora por último en un proyecto.

### 3. DESCRIPCION DE LA COMUNIDAD

¿Quiénes somos?

Dónde está ubicada la comunidad, cuantos habitantes tiene, forma de organización, niveles de educación, ingresos de la gente, etc.

#### 4. OBJETIVOS

¿Para qué?

Los logros que se pretenden alcanzar, los resultados esperados a largo o mediano plazo.

#### 5. METAS

¿Cuánto?

Es la cantidad y calidad de los objetivos, es lo que queremos alcanzar de cada objetivo y como lo vamos a hacer.

#### 6. COMO LO HAREMOS (METODOLOGIA)

¿Cómo?

Cómo hacer y desarrollar el proyecto, métodos de trabajo, como por ejemplo, las etapas del proyecto y los pasos a seguir en cada etapa, la participación del grupo, la forma de tomar las decisiones, los métodos técnicos que se usaran si fuera el caso, ó los métodos educativos incluyendo temas generales, u otros aspectos que se consideran relevantes en la implementación del proyecto.

#### 7. CALENDARIZACION

¿Cuándo?

Calendario de las actividades. Si es posible se hace un esquema de trabajo que incluye las semanas o meses cuando se va a desarrollar la actividad.

#### 8. PRESUPUESTO

¿Con qué? ¿Cuánto cuesta?

Materiales necesarios, mano de obra, transporte, alquileres, insumos, maquinaria, etc. Todos los gastos necesarios para poder realizar el proyecto. Es importante calcular también el valor del aporte de la comunidad e incluirlo dentro del presupuesto.





Universidad de El Salvador  
Noviembre 2014

## **VI. DISEÑO DE VIVIENDA INTERMEDIA**

## **VI. DISEÑO DE VIVIENDA INTERMEDIA**

Se observa que los trámites para establecer una vivienda dentro de una comunidad tardan demasiado tiempo, por lo que se adjunta una propuesta de una vivienda temporal que satisfaga las de necesidades de la comunidad y mejore su calidad de vida en un periodo de tiempo más corto, mientras se llevan a cabo los demás tramites.

### **6.1 CRITERIOS DE DISEÑO**

El fin primordial de estos criterios, se centra en proponer soluciones viables para el caso de la Comunidad Línea Férrea del Municipio de Nejapa, considerando aspectos funcionales, formales y técnicos; analizando el nivel de integración en su entorno.

Se entiende como criterios de diseño a la toma de decisiones que afectaran de manera directa y con una visión positiva al proyecto de vivienda tanto a nivel urbano como arquitectónico.

La toma de decisiones parte de un conocimiento teórico científico y practico, basado en experiencias previas. A continuación se listan una serie de aspectos a considerar para el desarrollo de la propuesta arquitectónica.

#### **CRITERIOS FUNCIONALES**

Criterios que persiguen la interrelación de espacios de la manera más eficaz y el funcionamiento óptimo de los mismos, por medio de la aplicación de variables adecuadas para que las actividades a realizar dentro de cada uno los espacios se desarrollen con eficiencia. En ellos se evalúan los aspectos climáticos y la incidencia que tendrán para la vivienda misma.

Los criterios a aplicar son los siguientes:

- Analizar la orientación que presenta la vivienda propuesta siendo explotada al máximo, con respecto a la ubicación de los espacios, tomando como referencia la influencia del sol, los vientos y el emplazamiento paralelo a la Línea Férrea existente, hacia cada uno de ellos y las actividades que en cada espacio se realizaran, y estableciendo las condiciones térmicas que cada una requiera.
- Plantear la zonificación, a partir de las actividades a realizar en cada espacio, considerando las cualidades físicas que cada cual posee.

- Definir zonas por actividades, intensidad de uso, buscando su compatibilidad funcional y la racionalidad de los espacios interiores según sea el caso.
- Optimizar el tiempo de recorrido entre espacios, estableciendo una relación de actividades afines agrupadas en zonas.
- Establecer las circulaciones interiores, considerando la mejor ubicación de los accesos a las viviendas, las cuales optimizarán la utilización de los espacios.
- Trabajar bajo las dimensiones del lote tipo de 6mts. x 12mts. con orientación norte-sur de los lados de mayor longitud.
- Colocar el acceso en la fachada principal, ya sea norte o sur, dependiendo del lado en el que se encuentre el lote, respecto a la línea férrea.
- Situar la cocina en un lugar seguro y lejos de los dormitorios ya que en la mayoría de casas es de leña.
- Ubicar el área de lavadero y en especial el área de baños en un espacio externo a la vivienda por razones higiénicas y de salud.
- Adaptar las actividades a cada espacio, incluyendo las circulaciones mismas, logrando una integración conjunta.

## **CRITERIOS FORMALES**

Los criterios los cuales se enfocan a la plástica de las casas, la que constituye el punto de contacto entre la masa y el espacio. Se desarrolla un estudio del comportamiento volumétrico de la vivienda y la totalidad de elementos que lo conforman.

Los criterios formales a aplicar son los siguientes:

- Realizar un nuevo diseño de fachadas.
- Aplicar una propuesta del color, generando frescura y manteniendo una armonía con las demás viviendas tanto en su interior como su exterior.
- Proyectar la vivienda con dos habitaciones, y una amplia área abierta ya que la mayoría de familias posee un solo núcleo familiar pequeño, llegando a tener la posibilidad de construir otra habitación en un futuro.
- Utilizar la aplicación de materiales, modulación de la luz, para crear espacios agradables.
- Realizar la vivienda bajo un diseño paramétrico, ya que es importante en la configuración volumétrica del inmueble.
- Buscar en el diseño la integración, ritmo y unidad para cada vivienda.
- Desarrollar una secuencia serial de vivienda manteniendo la equidad entre sus habitantes.

## **CRITERIOS TÉCNICOS Y DE INSTALACIÓN**

Criterios que establecen el tipo de sistema constructivo utilizado, en la elaboración de las viviendas, aplicando un diseño eficaz y poco tiempo de elaboración mediante los nuevos avances tecnológicos en la aplicación de materiales.

Se considerará evaluar tres áreas que conforman una edificación, las cuales son: Instalaciones físicas, economía y política.

Los criterios técnicos y de instalación a aplicar son los siguientes:

- Verificar que los materiales existentes puedan soportar la humedad y la exposición a la intemperie.
- Asegurar que los materiales garanticen la estabilidad estructural de las casas y por ende la seguridad de las personas.
- Evitar realizar sustitución de las piezas que conformarán la vivienda a menos que estas con un tiempo prolongado se encuentren en un estado de deterioro bien avanzado e irreparable.
- Utilizar elementos flexibles y de fácil movilidad e instalación para conformar y delimitar cada espacio, dependiendo de la exigencia de las actividades.
- Mantener la compatibilidad en cuanto a materiales empleados.
- Determinar las ventajas y desventajas de los materiales utilizados para la construcción de la vivienda.
- Colocar elementos envolventes a la vivienda, como lo son la cubierta, las paredes y el piso, manteniendo una buena hermeticidad ante cualquier factor climático.
- Considerar medidas de protección tanto para las personas como para la estructura, en espacios donde se utilicen recursos hídricos y térmicos.

## **CRITERIOS ECONÓMICOS**

Criterios los cuales deben de ir orientados a minimizar el consumo de capital económico, que se implementará para las obras de construcción de las viviendas.

Los criterios a considerar son los siguientes:

- Determinar si la implementación de los materiales en la construcción de las viviendas, eleva su costo.
- Evaluar cuál es la vía más rentable para la aplicación de los materiales, bajo un desarrollo de proceso constructivo efectivo y de bajo costo.
- Permitir a la vivienda convertirse en un proyecto auto sostenible, donde sea la misma comunidad capaz de su mantenimiento y funcionamiento.

### **PROPUESTAS DE DISEÑO ESPACIAL**

Para la realización del diseño es necesario auxiliarse de herramientas que contribuyan al desarrollo entre ellas tenemos los talleres participativos, el levantamiento de vivienda y diagnóstico comunitario, desarrollo de instrumentos de evaluación, entre otros, que en su conjunto definirán una propuesta integral y de solución a la principal problemática de la Comunidad Línea Férrea; la vivienda.

### **ANÁLISIS ESPACIAL**

El análisis espacial se da origen bajo todas las necesidades de las variables observadas en el diagnóstico. Realizando un análisis de las necesidades diagnosticadas de acuerdo al espacio contemplado en el proyecto y mediante una mayor relevancia para desarrollar de una manera correcta las actividades, se han detectado los siguientes espacios principales a considerar:

- Dormitorios (Descanso)
- Sala (Descanso y socialización)
- Comedor (Alimentarse)
- Cocina (Preparación de Alimentos)
- Lavadero (Aseo y Limpieza)
- Baño (Aseo)
- Servicio Sanitario (Aseo)
- Patio (Área para Usos diversos)

## 6.2 SELECCIÓN DE MATERIALES

Debido a que se trata de una vivienda temporal, se hace importante seleccionar cuidadosamente los materiales a utilizar, que cumplan con ciertas características para mayor conveniencia de los interesados.

### 6.2.1. JUSTIFICACION DE VARIABLES

- A) **DURABILIDAD:** Se refiere a la vida útil del material, cuánto tiempo puede permanecer sin deformarse o dañarse con el mantenimiento adecuado.
- B) **MANTENIMIENTO:** Dado que son materiales propuesto para personas con bajos recursos económicos es importante conocer tanto el proceso como el costo del mantenimiento de los materiales propuestos.
- C) **COSTO:** Para la empresa o entidad que asumirá el coste de los materiales como de la obra es importante conocer el importe económico de los materiales.
- D) **INSTALACION:** Puesto que se ha ideado como un proyecto de ayuda mutua es necesario conocer si la instalación requiere de un conocimiento técnico de la instalación del material.
- E) **PERMEABILIDAD:** Dado el clima lluvioso y húmedo de la ubicación del proyecto debe conocerse la capacidad que tienen los materiales de permitirle a un flujo de lo atraviese sin alterar su estructura.
- F) **AISLAMIENTO DE CALOR:** Capacidad que tiene un material para transmitir el calor externo al microclima interno.
- G) **RESISTENCIA:** Capacidad de los materiales a soportar cargas internas o externas.

Calif.	Justificacion
5	Excelente
4	Muy bueno
3	Bueno
2	Regular
1	Malo



## 6.2.2. MATERIALES DE PAREDES

**Cuadro 3: Materiales para paredes.**

MATERIALES PARA PARED				
MATERIAL	REFUERZO ESTRUCTURA	DESCRIPCION	VENTAJAS	DESVENTAJAS
Madera	ESTRUCTURA DE MADERA	Utilizacion de tablas de madera de pino, de 6mts de longitud, con refuerzo estructural de madera (cuartones y costaneras)	Es más rápido construir una casa de madera que la de otro material común. Adaptabilidad. Buen aislante eléctrico, térmico y acústico. Alta resistencia. Bajo costo.	*Necesita un constante mantenimiento. *La madera debe tener una capa en la parte exterior de barniz o pintura resistente a los rayos ultravioletas o de lo contrario la resistencia al sol será poca. *No es un elemento constructivo para grandes alturas. *Debe de fumigarse, o la madera será atacada por insectos.
Lamina	ESTRUCTURA DE MADERA	Forro de lamina galvanizada acanalada de 1.83 mts de longitud y de 0.85 mts de ancho, calibre 28, reforzado con estructura de	Durabilidad en ambientes altamente corrosivos. Material economico Ligero para estructuras que no pueden soportar mucho peso. Fácil transportación.	Desarraigadas. Porque es muy ligero, que puede ser fácilmente arrancados por los fuertes vientos. Apariencia. Son muy poco atractivos.  Ruido. Pueden ser muy ruidosos cuando llueve si no están aislados.
Tabla roca	ESTRUCTURA DE MADERA	Paredes forradas de planchas de tabla roca de 1.22 mts de ancho x 2.44 mts de longitud en ambas caras, reforzado con estructura de madera de pino	Rapida instalacion y facil manipulacion El sistema permite el empleo de diferentes tipos de acabado y logra una aproximación arquitectónica que parece satisfactoria con procesos constructivos simples. No necesita mantenimiento constante Durabilidad Resistente a simos Material economico Bajo peso	El aislamiento térmico y acústico requiere una doble lámina y no se conoce la reacción de los potenciales usuarios a un sistema constructivo como este.  La durabilidad de acabados y componentes en el largo plazo no cuenta con una experiencia local. El sistema no permite construcciones de más de dos pisos.
Fibroemento	ESTRUCTURA DE POLIN C	Doble forro de Laminas de fibrocemento de 1.22 mts de ancho x 2.44 mts de largo espesor de 11 mm reforzado con estructura de	Rapida instalacion y facil manipulacion El sistema permite el empleo de diferentes tipos de acabado. No necesita mantenimiento constante Durabilidad Resistente a simos Material economico Bajo peso	El sistema no permite construcciones de más de dos pisos.  La durabilidad de acabados y componentes en el largo plazo no cuenta con una experiencia local.

**Cuadro 4: Matriz de evaluación de materiales para paredes.**

<b>PAREDES</b>									
<b>VARIABLE</b>	<b>PONDERACION %</b>	<b>MATERIALES</b>							
		<b>MADERA</b>		<b>FIBROCEMENTO</b>		<b>LAMINA</b>		<b>TABLA ROCA</b>	
		<b>CALIF.</b>	<b>%</b>	<b>CALIF.</b>	<b>%</b>	<b>CALIF.</b>	<b>%</b>	<b>CALIF.</b>	<b>%</b>
DURABILIDAD	12	3	7.20	4	9.60	3	7.20	3	4.32
MANTENIMIENTO	14	3	8.40	4	11.20	3	8.40	4	6.72
COSTO	20	3	12.00	3	12.00	4	16.00	4	9.60
INSTALACION	12	3	7.20	4	9.60	3	7.20	4	5.76
PERMEABILIDAD	10	3	6.00	4	8.00	4	8.00	3	3.60
AILAMIENTO DE CALOR	12	3	7.20	4	9.60	1	2.40	3	4.32
RESISTENCIA	20	4	16.00	4	16.00	2	8.00	3	9.60
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>64.00</b>	<b>4</b>	<b>76.00</b>	<b>3</b>	<b>57.2</b>	<b>3</b>	<b>43.9</b>

### 6.2.3. MATERIALES PARA TECHO

**Cuadro 5: Materiales para techo.**

MATERIALES PARA TECHO				
MATERIAL	REFUERZO ESTRUCTURA	DESCRIPCION	VENTAJAS	DESVENTAJAS
Lamina	Refuerzo estructural de hierro	Cubierta de lamina galvanizada acanalada, de 1.83 x 0.85 mts calibre	Durabilidad en ambientes altamente corrosivos Material economico Ligero para estructuras que no pueden soportar mucho peso.	Ruido. Pueden ser muy ruidosos cuando llueve si no están aislados. Desarraigadas. Porque es muy ligero, que puede ser fácilmente arrancados por los fuertes vientos.
Fibrolit	Reforzado con polin C	Cubierta de lamina de asbesto cemento de 1.22 x 2.4 mts tipo fibrolit reforzada con polin C	No necesita mantenimiento constante Durabilidad Resistente a simos Material economico y de bajo peso	
Arquiteja	Reforzado con polin C	Cubierta de arquiteja de paneles de 1.14 x 1.00 mts calibre 26 reforzada con polin C	Durabilidad Decorativa Bajo peso Economica Facil instalacion	
Teja de barro	ESTRUCTURA DE POLIN C	Cubierta de teja de barro reforzada con estructuras de polin C	Durabilidad Impermeabilidad Ecologica Aislante de calor Decorativa	Gran peso Aunque el proceso de instalacion no es complicado, la manera de colocacion hace que el tiempo de colocacion se extienda.

**Cuadro 6: Matriz de materiales para techo**

TECHO									
VARIABLE	PONDERACION %	MATERIALES							
		ZINC ALUM		LAMINA CANAL		ARQUITEJA		TEJA DE BARRO	
		CALIF.	%	CALIF.	%	CALIF.	%	CALIF.	%
DURABILIDAD	18	4	14.40	4	14.40	3	10.80	5	14.40
MANTENIMIENTO	14	4	11.20	4	11.20	4	11.20	3	6.72
COSTO	12	4	9.60	4	9.60	3	7.20	3	5.76
INSTALACION	12	5	12.00	5	12.00	5	12.00	3	7.20
PERMEABILIDAD	18	4	14.40	4	14.40	5	18.00	4	11.52
AILAMIENTO DE CALOR	14	4	11.20	3	8.40	3	8.40	5	11.20
RESISTENCIA	12	3	7.20	4	9.60	3	7.20	2	2.88
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>4</b>	<b>80.00</b>	<b>4</b>	<b>79.60</b>	<b>4</b>	<b>74.8</b>	<b>4</b>	<b>59.7</b>

#### 6.2.4. MATERIALES PARA PISO

**Cuadro 7: Materiales para piso**

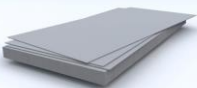





MATERIALES PARA PISO				
MATERIAL	REFUERZO ESTRUCTURA	DESCRIPCION	VENTAJAS	DESVENTAJAS
MADERA	Estructura de Madera	Tablas de madera colocada sobre estructura de madera	Con la estructura adecuada puede soportar grandes pesos Resistente	Mantenimiento constante Fragil a la humedad Debe de fumigarse, o la madera será atacada por insectos.
Asbesto cemento	Estructura de polin C	Paneles de fibrocemento colocados sobre estructura de polin C	Durabilidad Material economico Soporta gran peso Fácil transportación.	Se desgastan facilmente con el uso Se quiebran o rajan con golpes fuertes
Palet	Estructura de madera	Palet reforzado con estructura de polin C sobre este una plancha de cemento.	Bajo peso No necesita mantenimiento constante Durabilidad Resistente a simos Material economico	No es un sistema estetico
Baldosa	Cama de arena	Baldosa de concreto, sobrepuesta en una cama de arena.	Facil instalación Durabilidad Resistente No necesita mantenimiento constante	Si no se instala bien pueden quedar separaciones entre baldosas.

**Cuadro 8: Matriz de materiales para piso.**

<b>PISO</b>									
<b>VARIABLE</b>	<b>PONDERACION %</b>	<b>MATERIALES</b>							
		<b>MADERA</b>		<b>ASBESTOCEMENTO</b>		<b>PALET</b>		<b>BALDOSA</b>	
		<b>CALIF.</b>	<b>%</b>	<b>CALIF.</b>	<b>%</b>	<b>CALIF.</b>	<b>%</b>	<b>CALIF.</b>	<b>%</b>
DURABILIDAD	22	3	13.20	4	17.60	4	17.60	4	17.60
MANTENIMIENTO	14	3	8.40	5	14.00	4	11.20	5	14.00
COSTO	15	3	9.00	3	9.00	5	15.00	4	12.00
INSTALACION	12	3	7.20	3	7.20	5	12.00	5	12.00
PERMEABILIDAD	10	4	8.00	4	8.00	4	8.00	5	10.00
AILAMIENTO DE CALOR	10	4	8.00	4	8.00	4	8.00	4	8.00
RESISTENCIA	17	4	13.60	4	13.60	4	13.60	5	17.00
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>67.40</b>	<b>4</b>	<b>77.40</b>	<b>4</b>	<b>85.4</b>	<b>5</b>	<b>90.6</b>

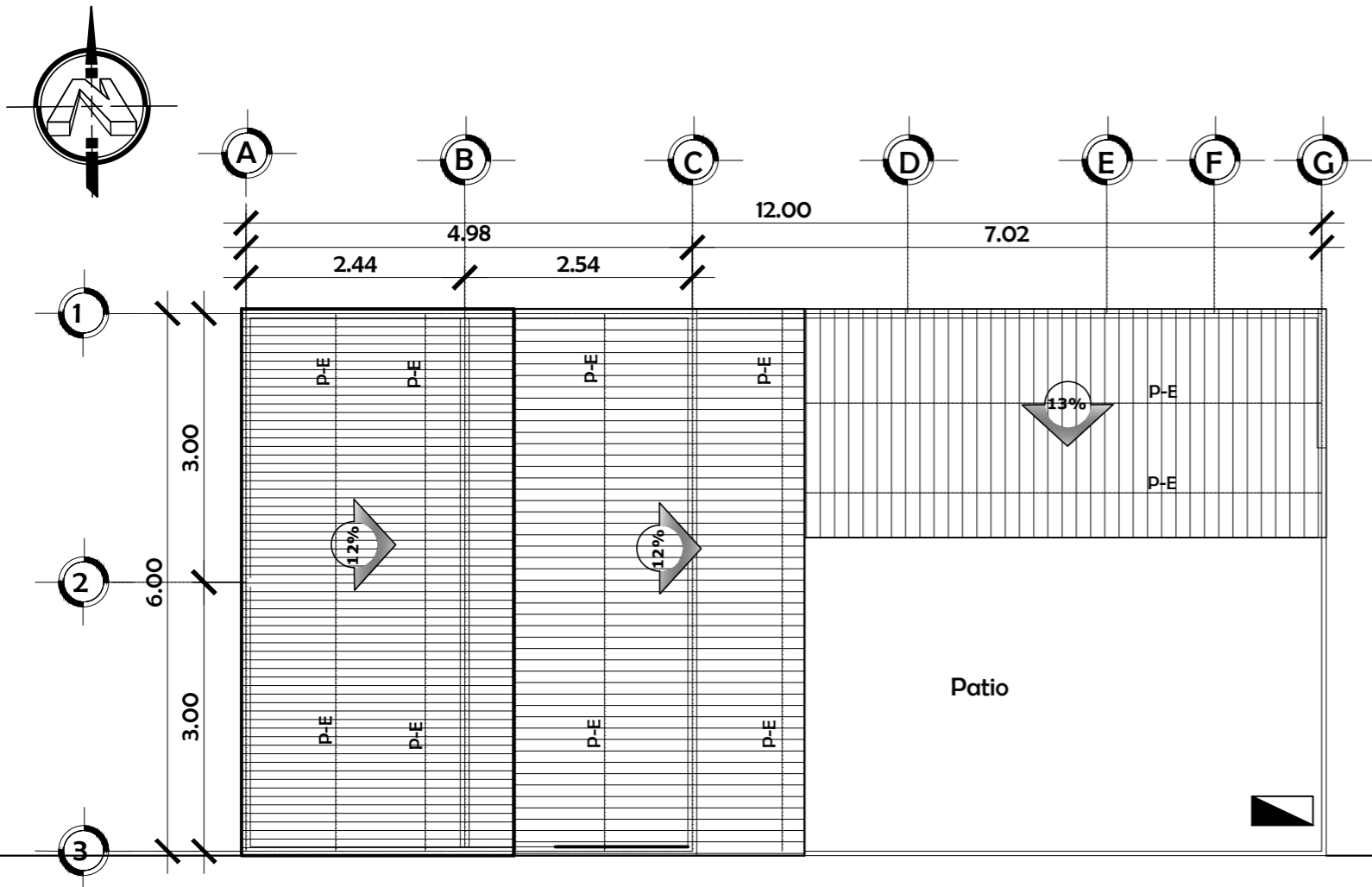
### 6.2.5. MATERIALES SELECCIONADOS.

**Cuadro 9: Materiales seleccionados.**

<b>MATERIALES SELECCIONADOS</b>			
A continuación se muestran los materiales seleccionados mediante la evaluación de cada uno de ellos, realizando un cuadro comparativo y analizando cada una de sus características primordiales y si es un material que soporte las características bioclimáticas del lugar.			
MATERIAL		UTILIZACION	
	FIBROCEMENTO CON ESTRUCTURA DE POLIN C	PAREDES	
	ZINC ALUM CON ESTRUCTURA DE POLIN ESPACIAL	TECHO	
	BALDOSA DE CONCRETO, SOBREPUESTA EN ARENA	PISO	

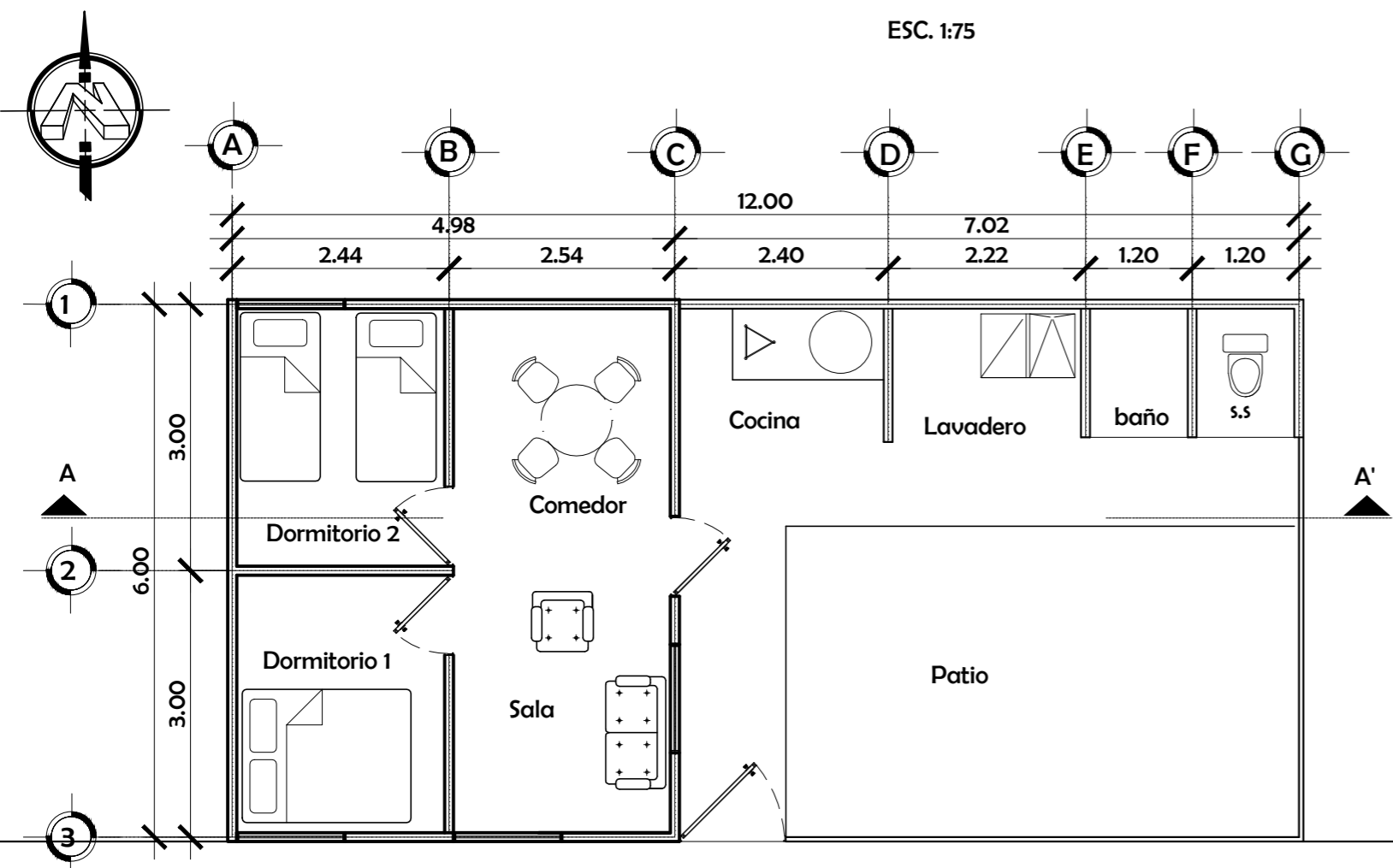


### **6.3. PLANOS**



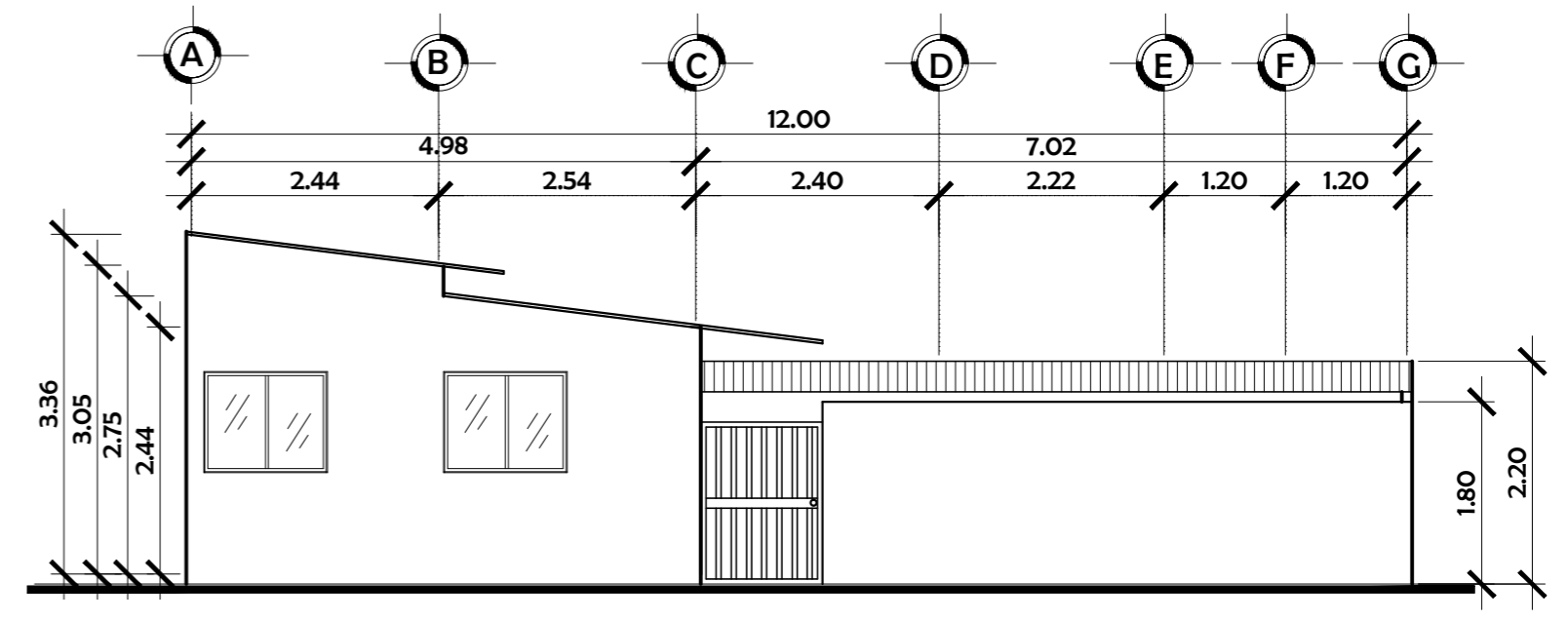
### PLANTA DE TECHOS

ESC. 1:75



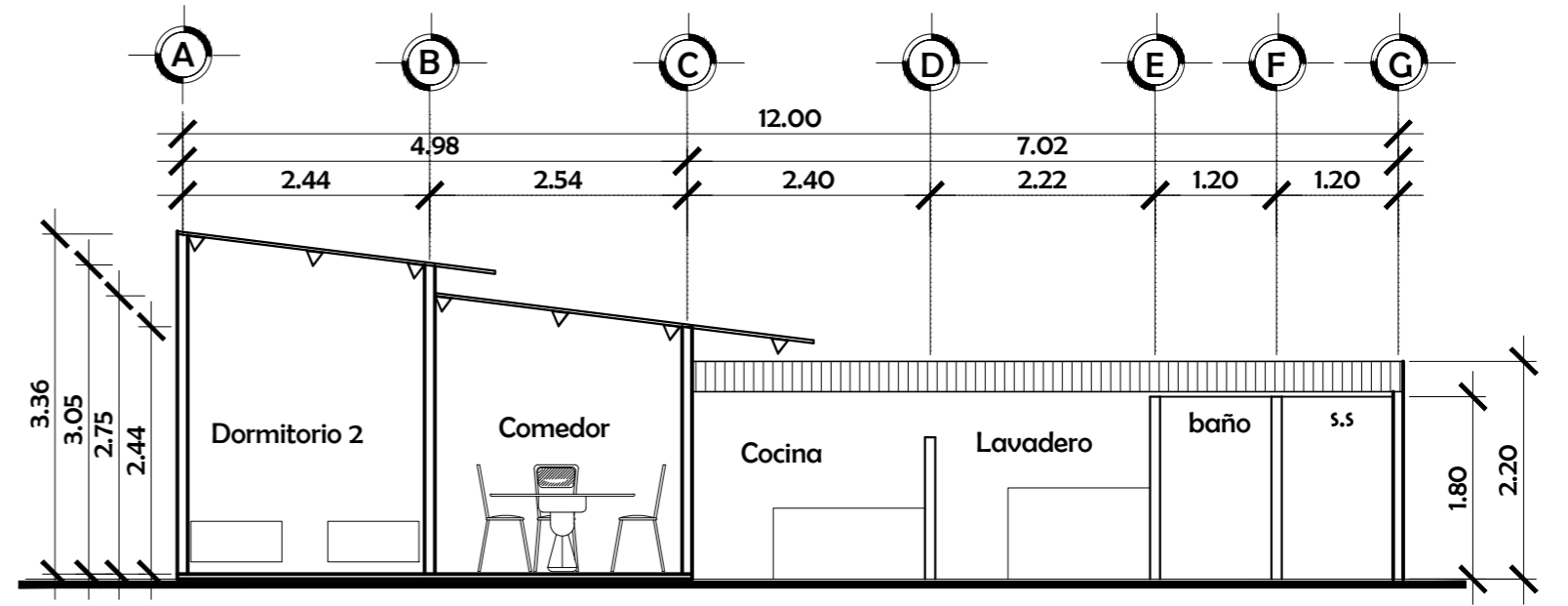
### PLANTA ARQUITECTONICA

ESC. 1:75



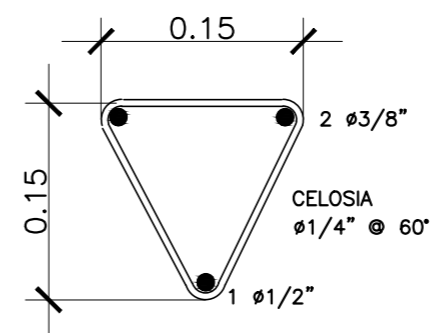
### FACHADA PRINCIPAL

ESC. 1:75



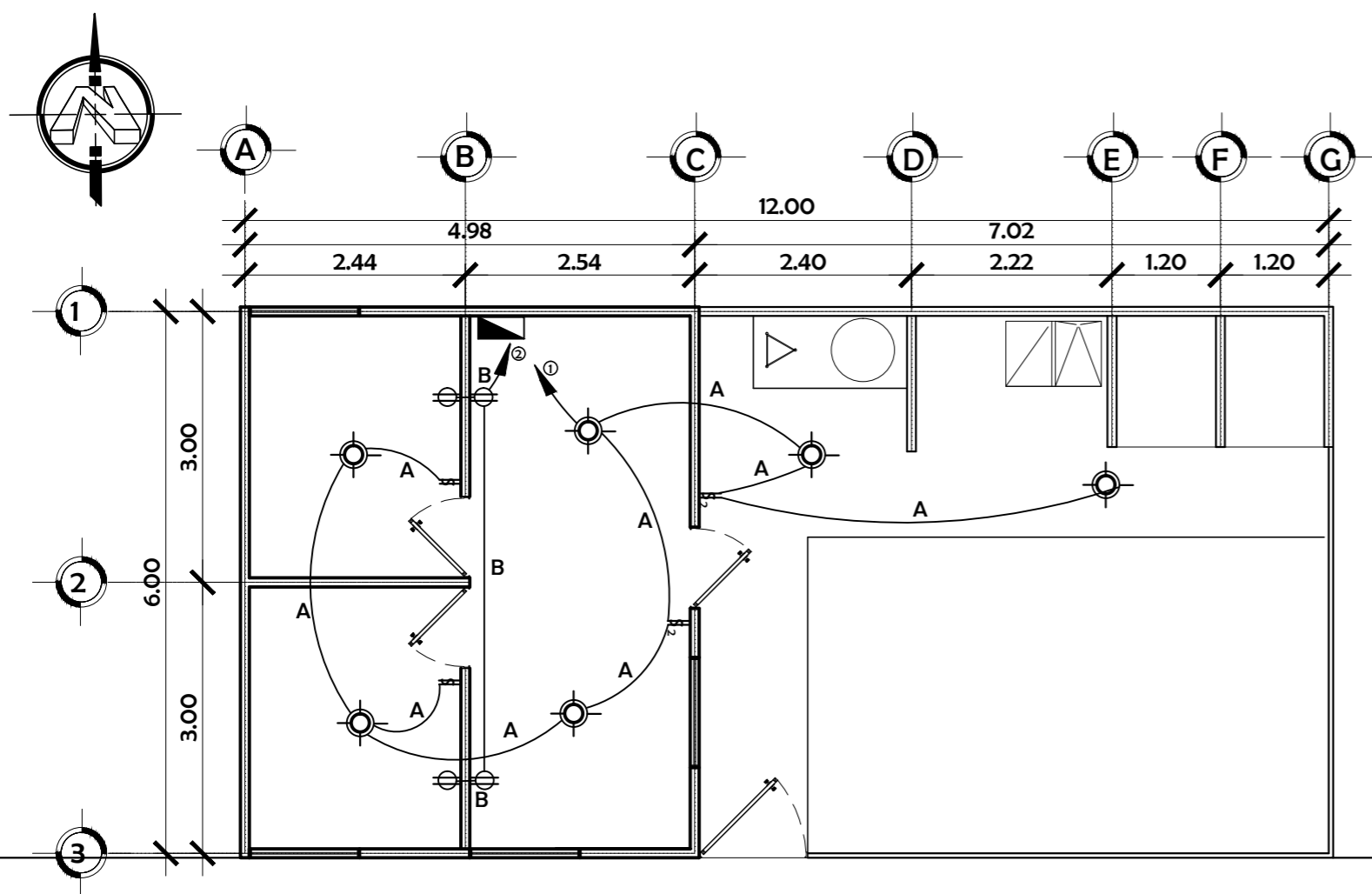
### CORTE A - A'

ESC. 1:75



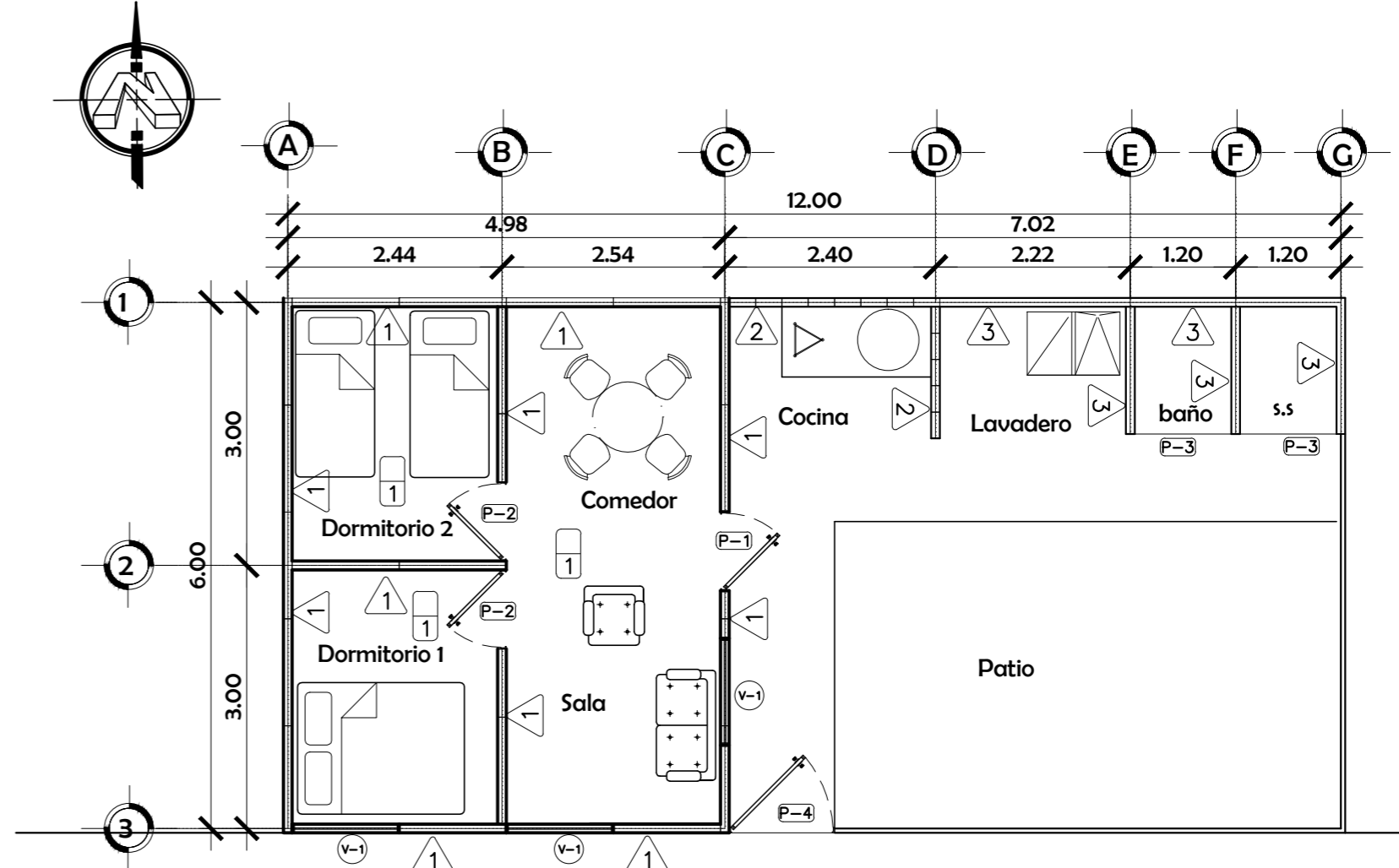
POLIN P-E  
esc. 1:5

LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS PARA LA GESTION EN LA IMPLEMENTACION DE PROYECTOS URBANO-ARQUITECTONICOS, CASO ESPECIFICO DE LA COMUNIDAD LINEA FERREA, MUNICIPIO DE NEJAPA.	
ASESOR:	<b>ARQ. JOSE BALMORE GARCIA</b>
PRESENTA:	JOSE DAVID GRANADOS FERRUFINO LORENA BEATRIZ MOLINA PALACIOS MARTA VERONICA SOTELO ESTRADA
CONTENIDO:	PLANOS ARQUITECTONICOS, ELEVACIONES Y CORTES.
HOJA:	<b>1/2</b>
FECHA:	FEBRERO 2015



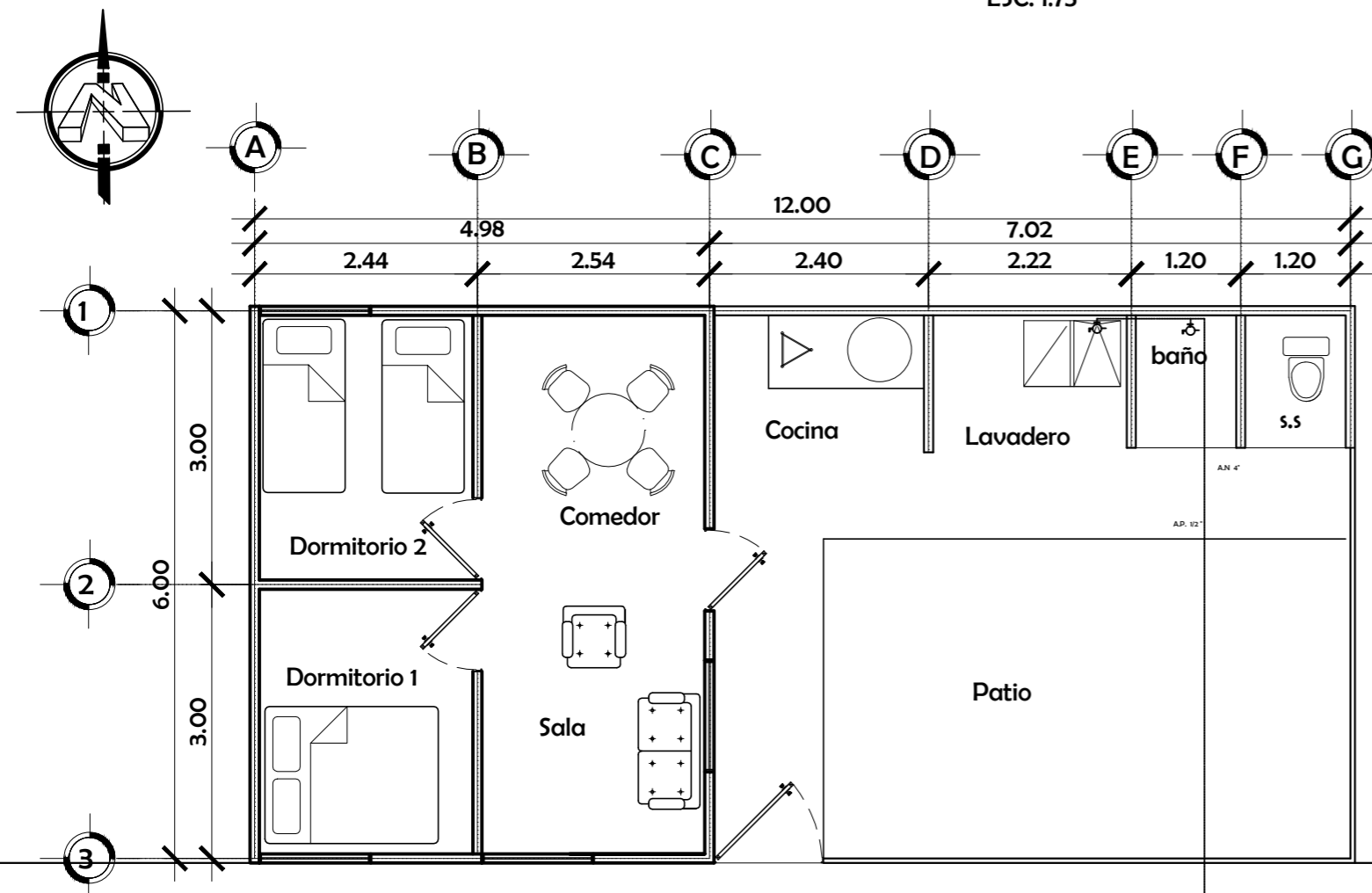
## INSTALACION ELECTRICA

ESC. 1:75



## PLANTA DE ACABADOS

ESC. 1:75



## INSTALACION DE A.P

ESC. 1:75

nota:  
PLANO ELÉCTRICO REVISADO POR:  
ING. ELEC. JAIME INÉS QUIUSKY BONILLA  
PRYS, S.A. DE C.V.

SIMBOLOGIA INST. ELECTRICAS	
	LUMINARIA INCANDESCENTE
	TOMACORRIENTE
	INTERRUPTOR SENCILLO
	INTERRUPTOR DOBLE
	TABLERO GENERAL (2 ESPACIOS)
<b>A</b>	CABLE THHN #12, EN $\phi$ 3/4
<b>B</b>	CABLE THHN #12, EN $\phi$ 3/4

SIMBOLOGIA HIDRAULICA	
	TUBERIA AGUA POTABLE PVC
	SALIDA DE AGUA POTABLE (GRIFO)
	SUBIDA DE AGUA POTABLE
	VALVULA DE CONTROL

CUADRO DE PUERTAS					
CLAVE	ALTO	ANCHO	CANTIDAD	HOJAS	DESCRIPCIÓN
P-1	2.10	0.90	1	1	PUERTA DE LAMINA GALVANIZADA CON DEFENSA DE HIERRO
P-2	2.10	0.90	2	1	PUERTA DE PLYWOOD
P-3	2.10	0.90	2	1	PUERTA DE LÁMINA LISA GALVANIZADA
P-4	1.60	1.20	1	1	PORTÓN

CUADRO DE VENTANAS						
CLAVE	ALTO	ANCHO	REPISA	AREA	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN
V-1	1.20	1.22	1.00	1.46	3	VENTANA DE CELOSIA, CON ESTRUCTURA DE ALUMINIO, DE DOS CUERPOS

CUADRO DE PAREDES	
CLAVE	DESCRIPCIÓN
1	PARED DE PANELES DE PLYCEM 1.22 x 2.44m
2	PARED DE LADRILLO DE BARRO VISTO
3	PARED DE LAMINA GALVANIZADA, CON ESTRUCTURA DE MADERA

CUADRO DE ACABADOS DE PISOS	
CLAVE	DESCRIPCIÓN
1	BALDOSA DE CONCRETO DE 20 x 40 x 5 cm, SOBREPUESTAS EN UNA CAMA DE ARENA

CUADRO DE CARGAS	
CIRCUITO	DESCRIPCIÓN
1 LUMINARIAS	600W/120V-5A SE UTILIZARA UN DADO DE 15 AMP
2 TOMACORRIENTES	800W/120V-7A SE UTILIZARA UN DADO DE 15 AMP

LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS PARA LA GESTION EN LA IMPLEMENTACION DE PROYECTOS URBANO-ARQUITECTONICOS, CASO ESPECIFICO DE LA COMUNIDAD LINEA FERREA, MUNICIPIO DE NEJAPA.

ASESOR:  
**ARQ. JOSE BALMORE GARCIA**

PRESENTA:  
**JOSE DAVID GRANADOS FERRUFINO  
LORENA BEATRIZ MOLINA PALACIOS  
MARTA VERONICA SOTELO ESTRADA**

CONTENIDO:  
**PLANOS CASA INTERMEDIA:  
INSTALACION ELECTRICA,  
INSTALACION DE A.P. MODULACION  
DE PISO Y DETALLE.**

HOJA:  
**2/2**  
FECHA:  
**FEBRERO 2015**

6.4.ANTEPROYECTO DE DISEÑO DE CASA INTERMEDIA

figura 17: Planta de casa intermedia



figura 18: Isométrico casa intermedia



figura 19:Planta en Isométrico casa intermedia



## 6.5. PRESUPUESTO

**Cuadro 10: Presupuesto casa intermedia.**

N°	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO	SUB TOTAL	TOTAL
<b>1</b>	<b>LIMPIEZA Y PREPACION DEL TERRENO</b>					<b>\$ 400.00</b>
1.1	Limpieza del terreno	1.00	SG	\$ 200.00	\$ 200.00	
1.2	Nivelacion y trazo	1.00	SG	\$ 200.00	\$ 200.00	
<b>2</b>	<b>PISO</b>					<b>\$ 147.60</b>
2.1	Arena	0.90	m <sup>3</sup>	\$ 10.00	\$ 9.00	
2.2	Baldosas 5x20x40	30.00	m <sup>2</sup>	\$ 4.62	\$ 138.60	
<b>3</b>	<b>PAREDES</b>					<b>\$ 1,308.72</b>
3.1	Paredes de fibrolit	72.24	m <sup>2</sup>	\$ 16.12	\$ 1,164.51	
3.2	Paredes de ladrillo de barro	6.48	m <sup>2</sup>	\$ 6.70	\$ 43.42	
3.3	Paredes de lamina galvanizada	14.40	m <sup>2</sup>	\$ 7.00	\$ 100.80	
<b>4</b>	<b>TECHO</b>					<b>\$ 1,035.41</b>
4.1	suministro y colocacion de estructura para soporte de techo	58.30	m <sup>2</sup>	\$ 12.00	\$ 699.60	
4.2	Cubierta de zincalum	58.30	m <sup>2</sup>	\$ 5.76	\$ 335.81	
<b>5</b>	<b>INSTALACION DE A.P</b>					<b>\$ 61.96</b>
5.1	Excavacion	0.96	m <sup>3</sup>	\$ 4.50	\$ 4.32	
5.2	Tuberia de P.V.C. 1/2"	12.00	ml	\$ 3.70	\$ 44.40	
5.3	Compactación en tuberias	0.72	m <sup>3</sup>	\$ 4.50	\$ 3.24	
5.4	Accesorios	1.00	SG	\$ 10.00	\$ 10.00	

N°	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO	SUB TOTAL	TOTAL
<b>6</b>	<b>INSTALACION ELECTRICA</b>					<b>\$ 422.00</b>
6.1	Suministro y canalizacion de Acometida a TG.	1.00	unidad	\$ 100.00	\$ 100.00	
6.2	Suministro e instalación de tablero general	1.00	unidad	\$ 100.00	\$ 100.00	
6.3	Suministro e instalación de luminarias incandescentes	6.00	unidad	\$ 15.00	\$ 90.00	
6.4	Suministro e instalación de tomacorrientes dobles polarizados	4.00	unidad	\$ 15.00	\$ 60.00	
6.5	Suministro e instalación de interruptor sencillo	6.00	unidad	\$ 12.00	\$ 72.00	
<b>7</b>	<b>PUERTAS</b>					<b>\$ 410.00</b>
7.1	Puerta de lamina galvanizada, con defensa de hierro	1.00	unidad	\$ 90.00	\$ 90.00	
7.2	Puertas de madera	2.00	unidad	\$ 60.00	\$ 120.00	
7.3	Puerta de lamina galvanizada lisa	2.00	unidad	\$ 40.00	\$ 80.00	
7.4	Porton	1.00	unidad	\$ 120.00	\$ 120.00	
<b>8</b>	<b>VENTANAS</b>					<b>\$ 324.00</b>
8.1	Ventanas de 1.22m x 1.20m	3.00	unidad	\$ 108.00	\$ 324.00	
<b>9</b>	<b>CERCA</b>					<b>\$ 126.00</b>
9.1	Cerca perimetral	10.50	ml	\$ 12.00	\$ 126.00	
					<b>TOTAL</b>	<b>\$ 4,235.69</b>

# **CONCLUSIONES**



## CONCLUSIONES

- La vivienda digna para las familias es una problemática que es cada vez más frecuente, y de las más difíciles de resolver, no solo porque la población vaya creciendo con los años, sino también por las políticas de gobierno no claras, y las entidades relacionadas tienen procesos, que en ocasiones pueden resultar largos y cansados, razón por la cual los interesados se van desanimando con el paso del tiempo.
- Es necesario encontrar la manera para agilizar los trámites correspondientes a los permisos de construcción y obtención de documentos necesarios para poder acceder a una vivienda, aunque se entiende que los procesos son necesarios para un mejor ordenamiento, también hay que tomar el tiempo que se tarda en realizar todos los trámites.
- En el salvador, muchas familias se ven afectadas por la falta de vivienda, y hay organizaciones gubernamentales y no gubernamentales que se preocupan por mejorar la calidad de vida de las familias, también es importante hacer entender a dichas familias, que deben organizarse, pues así pueden obtener muchos beneficios para su vivienda y el entorno.
- Las acciones que se proponen a realizar en este documento por parte de las comunidades interesadas nos son difíciles de realizar, solo necesitan de un trabajo en equipo.

## **BIBLIOGRAFIA**

## BIBLIOGRAFIA

- \* FUNDASAL. (Junio 2005). Fundasal ante la nueva política de vivienda. Carta Urbana, 125, 5-8.
- \* FENADESAL. El ferrocarril, sus orígenes y su historia. Abril 2014, de FENADESAL Sitio web:  
<http://www.fenadesal.gob.sv/contenido.php?cont=52&id=87>
- \* Instituto Geográfico Nacional. (1990). Monografías de municipios y departamento de San Salvador. San Salvador: Instituto Geográfico Nacional.
- \* Ministerio de Economía, Dirección General de Estadística y Censos. Encuesta de Hogares y Propósitos Múltiples, 2006
- \* Asentamientos Urbanos Precarios, definición <http://www.sanmartin.gob.sv/index.php/noticias/102-asentamientos-urbanos-precarios.html>
- \* VI Censo de Población y Vivienda 2007, Ministerio de Economía, Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de El Salvador.
- \* VI Censo de Población y Vivienda 2007, Ministerio de Economía, Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de El Salvador (Tomo V Vivienda, Características de la Vivienda)
- \* Borrador Política Nacional de Vivienda y Hábitat en El Salvador, San Salvador 15 enero de 2014
- \* La Gestión de la Tierra Urbana en El Salvador, Mario Lungo. Publicación Prisma (Programa Salvadoreño de Investigación Sobre el Desarrollo y Medio Ambiente) No. 20 Noviembre-Diciembre 1996
- \* DIGESTYC resultados de encuesta de hogares de propósitos múltiples (EHPM) 2010.
- \* Carta Urbana No. 140, Investigación Sobre Asentamientos Populares Urbanos, en El Salvador, Primeros Resultados, Noviembre-Diciembre 2006
- \* Informe sobre Desarrollo Humano de El Salvador (IDHES), “Una mirada al nuevo nosotros. El impacto de las migraciones, PNUD, Consejo Nacional para El Desarrollo Sostenible El Salvador, 2005.
- \* La Evolución de la Red Urbana y el Desarrollo Sostenible en El salvador, Programa Salvadoreño de Investigación sobre Desarrollo y Medio Ambiente (PRISMA 1996).
- \* El Salvador: Evaluación de los daños ocasionados por el huracán Mitch, 1998. Sus implicaciones para el desarrollo económico y social y el medio ambiente (CEPAL, PNUD, VMVDU, FUNDASAL), Julio 2004
- \* Sector Informal Urbano: crédito y heterogeneidad productiva, Carlos Briones, Realidad revista de Ciencias Sociales y Humanidades de la Universidad Centroamericana de San Salvador (UCA)  
<http://www.uca.edu.sv/revistarealidad/?criterio=tema&pag=coleccion&bq=sector+informal+urbano&buscar=Buscar>
- \* Monografías de San Salvador, Centro Nacional de Registros (CNR), Diciembre 2001

- \* Estrada, P “Disponibilidad de Recursos Hidráulicos: fuentes de Suministro de Agua potable para el AMSS”, 1993
- \* Carrillo, Saúl “Estudio de Manejo de los Recursos Naturales del Municipio de Nejapa”, Octubre de 2001.
- \* Ordenamiento del Territorio en el Municipio de Nejapa “<http://www.uca.edu.sv/investigacion/nejapa/municipionejapa.html>” Proyecto UCA - Nejapa - Vitoria-Gasteiz, fase II: Marzo del 2000 - Abril del 2001.
- \* Ordenanza para la Aplicación del Plan de Desarrollo Logístico de Nejapa, Diario Oficial, Tomo No. 373, Numero 233, 13 de Diciembre 2006
- \* La Administración Sostenible de los Sistemas de Agua para Consumo Humano y Saneamiento en el Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador, Facultad De Jurisprudencia Y Ciencias Sociales, Seminario De Graduación En Ciencias Jurídicas Año 2007, Agosto 2008
- \* Normativas Y Procedimientos Para El Funcionamiento De La Asociación Comunal Para La Educación (ACE) “<https://www.mined.gob.sv/>”
- \* Programa Conjunto Vivienda y Asentamientos Urbanos Productivos y Sostenibles (ONUDI, ONU-HABITAT, PNUD), Ventana de Desarrollo y Sector Privado, Fondo para el Logro de Los Objetivos del Milenio, San Salvador Octubre 2009
- \* Lanzamiento de Concurso Nacional de diseño de espacios públicos “Recetas Urbanas” en el municipio de Apopa [http://www.vivienda.gob.sv/index.php?option=com\\_content&view=article&catid=1:noticias-ciudadano&id=725:lanzamiento-de-concurso-nacional-de-diseno-de-espacios-publicos-recetas-urbanas-en-el-municipio-de-apopa&Itemid=77](http://www.vivienda.gob.sv/index.php?option=com_content&view=article&catid=1:noticias-ciudadano&id=725:lanzamiento-de-concurso-nacional-de-diseno-de-espacios-publicos-recetas-urbanas-en-el-municipio-de-apopa&Itemid=77)
- \* Editor Fundación Dr. Guillermo Manuel Ungo, “Directorio Municipal 2002-2003” San Salvador, Agosto 2000
- \* Constitución de la Republica de El Salvador, 1983
- \* Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (LODT) Decreto Legislativo No. 644 del año 2011
- \* Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, Decreto Legislativo No. 993 de año 2012
- \* Ley de Expropiación y de Ocupación de Bienes por el Estado, Decreto Legislativo No. 33 del año 1939
- \* Ley de Urbanismo y Construcción (LUC) Decreto Legislativo No. 232 del año 1951
- \* Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de Los Municipios Aledaños, Decreto Legislativo No. 732 de año 1996
- \* Política Nacional de Vivienda, (Borrador 2013)
- \* Código Municipal del Municipio de Nejapa
- \* Reglamento General de la Ley del Medio Ambiente (MARN)
- \* Reglamento sobre la calidad del Agua, el control de Vertidos y Zonas de Protección
- \* Ministerio del Interior (1999 18 de Octubre) De las Instituciones Autónomas, alcaldías municipales, Diario Oficial Tomo 345 Pág. 18-19

**ANEXOS**

**INSTRUMENTOS VARIOS PARA  
RECOPIACION DE INFORMACION**

**ENTREVISTA**

**MEDICIÓN DIRIGIDA HACIA LA DIRECTIVA COMUNAL O REPRESENTACIÓN ACTUAL.**

1. ¿Hace cuántos años se origino este asentamiento?

\_\_\_\_\_

2. ¿Cuál fue el origen de este asentamiento?

- Emigración por trabajo
- Emigración por problemas en adquisición de vivienda
- Otros \_\_\_\_\_

3. ¿Existe organización comunitaria?

- Si
- No

Si está existe, ¿Cómo esta organizada? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

4. ¿Cómo cataloga el desempeño la directiva comunal en cuanto a la colaboración de los habitantes?

- Muy bueno
- Bueno
- Malo

-¿Por qué? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

5. ¿Existe apoyo de instituciones gubernamentales y/o no gubernamentales?

-SI  ¿Qué tipo de apoyo?

\_\_\_\_\_

-No

6. ¿Qué instituciones brindan y/o participan con la comunidad?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

7. ¿Cuál amenaza física a afectado más a la comunidad en los últimos años?

- Terremotos
- Huracanes
- Inundación
- Derrumbe
- Deslizamiento
- Deforestación
- Sequía

8. Principal problema para las mujeres:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

9. Principal problema para los niños:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

10. Principal problema para la juventud:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**11. Servicios que existen en la comunidad:**

Servicios	Si	No	cantidad
Lugares de recreación			
Centros religiosos			
Casa comunal			
Indústrias			
Centro de salud			
Otros			

**12. ¿Cuales son las principales causas de morbilidad y mortalidad en la comunidad?**

ENFERMEDAD	MORBILIDAD	MORTALIDAD	CAUSA
Diarreas			
Enfermedades de la piel			
Dengue			
Malaria			
Respiratorias			
Cáncer			
Enfermedades cardiacas			
Abortos espontáneos			
Anemia			
Otras			

**13. Comentarios** \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**ENCUESTA**

**MEDICIÓN DIRIGIDA A LOS HABITANTES DE LA COMUNIDAD.**

1. ¿Desde cuándo reside en esta vivienda? \_\_\_\_\_
2. ¿Cuántas personas habitan en este hogar? \_\_\_\_\_
3. ¿Cuál es el rango de parentesco de los habitantes de esta vivienda con el jefe de familia?

PARENTESCO	Edad	CANTIDAD	
		No. Mujeres	No. Hombres
Madre			
Padre			
Hijo			
Hija			
Hermano			
Hermana			
Cuñado			
Cuñada			
Suegro			
Suegra			
Amigo			
Amiga			
Otros			

4. ¿Cuántas personas que habitan en esta vivienda trabajan?\_\_\_\_\_

PARENTESCO	Edad	Ocupación u Oficio	Cantidad	
			No. Mujeres	No. Hombres
Madre				
Padre				
Hijo				
Hermano				
Hermana				
Cuñado				
Cuñada				
Suegro				
Suegra				
Amigo				
Amiga				
Otros				

5. ¿Cuánto es el ingreso económico mensual en la vivienda?

CANTIDAD	
Menos de 160 dólares.	
De 160 a 300 dólares	
De 300 dólares o más	

6. ¿Cuánto es el monto aproximado de la canasta básica en su hogar?

CANTIDAD	
50 dólares.	
50-75 dólares	
75-100 dólares o más	

7. ¿Cuántas personas que habitan esta vivienda, se encuentran actualmente estudiando y que nivel educativo cursan?

RANGO DE EDADES	NIVEL EDUCATIVO	CANTIDAD	
		No. Mujeres	No. Hombres
Preescolar			
Educación Primaria			
Educación Secundaria			
Educación Media o bachillerato			
Educación Técnica			
Educación Superior o Universitaria			
<b>TOTAL</b>			

8. Comentarios

---



---



---



---



---



---

**FICHA TECNICA**

Nº de ficha: \_\_\_\_\_  
 Nº de inmueble: \_\_\_\_\_  
 Nº de pasaje: \_\_\_\_\_  
 Nº de niveles: \_\_\_\_\_

UBICACIÓN GEOGRAFICA	FOTOGRAFIA

**ESQUEMA DE PLANTA ARQUITECTONICA**

--

1. Uso de suelo y tipo de predio

USO DE SUELO	Tipo de predio		Observaciones
	Esquinero	Medianero	
Vivienda			
Comercio			
Industria			
Institucional			
Otros			
Total			

2. Materiales de paredes

TIPO	Estado			Observaciones
	Bueno	Regular	Malo	
Adobe				
Bahareque				
Ladrillo de barro				
Bloque concreto				
Madera				
Prefabricado				
Lámina				
Desechos				
Total				

3. Materiales de cubiertas

TIPO	Estado			Observaciones
	Bueno	Regular	Malo	
Lámina de asbesto cemento				
Lámina de fibrocemento				
Lámina galvanizada				
Lamina				
Teja				
Losa				
Otros				
Total				

4. Materiales de pisos

TIPO	Estado			Observaciones
	Bueno	Regular	Malo	
Ladrillo de cemento				
Lámina de barro				
Cerámica				
Cemento				
Baldosa				
Tierra				
Otros				
Total				

5. Materiales de puertas

TIPO	Estado			Observaciones
	Bueno	Regular	Malo	
Madera				
Lámina				
Otros				
Total				

6. Materiales de ventanas

TIPO	Estado			Observaciones
	Bueno	Regular	Malo	
Madera				
Celosía de vidrio				
Lámina				
Otros				
Total				

7. Servicios

TIPO	Estado			Observaciones
	Bueno	Regular	Malo	
Energía eléctrica				
Agua potable				
Aguas negras				
Aguas lluvias				
Teléfono fijo				
Teléfono móvil				
Otros				
Total				

FICHA DE INVENTARIO DE INMUEBLES DE LA COMUNIDAD "LINEA FERREA"				FICHA N°	
<b>ANÁLISIS FORMAL</b>					
<b>1. UBICACIÓN</b>					
DEPARTAMENTO:		MUNICIPIO:		DIRECCIÓN:	
<b>2. RÉGIMEN DE PROPIEDAD</b>					
LOTE N°:	ESCRITURA:	POSESIÓN:	ALQUILADA:	CUIDANDO:	
<b>3. RÉGIMEN ANTERIOR DEL TERRENO</b>			<b>4. USO DE SUELO:</b>		
PUBLICO ESTATAL:		PRIVADO PARTICULAR:		RELIGIOSO/INST.:	
			VIVIENDA:		
PUBLICO MUNICIPAL:	√	PROPIETARIO:	VIV/COMERCIO:	ZONA VERDE:	
<b>5. IDENTIFICACIÓN FOTOGRÁFICA</b>			<b>6. PLANTA DEL LOTE.</b>		
<b>OBSERVACIÓN DEL INMUEBLE</b>					
<b>7. MATERIAL PAREDES</b>			<b>8. MATERIAL CUBIERTAS</b>		
LÁMINA GALV.:	TELA/PLÁSTICO:		LÁMINA GALVANIZADA:	CARTÓN:	
MADERA:	LAD. OBRA:		PLÁSTICO:	MADERA:	
CARTÓN:	OTRO (ESPECIF.):		TEJA:	OTRO (ESPECIF.):	
<b>9. MATERIAL PISO</b>					
PISO TIERRA:	ENCEMENTADO:	LADRILLO:	MADERA:	OTRO (ESPECIFIQUE):	



## TALLER PARTICIPATIVO COMUNIDAD "LINEA FERREA" MUNICIPIO DE NEJAPA

VEN Y ACOMPAÑANOS A COMPARTIR  
TUS OPINIONES SOBRE TU  
COMUNIDAD, SE PARTE DE ESTA  
INICIATIVA DESARROLLADA POR  
ESTUDIANTES DE LA **UNIVERSIDAD DE  
EL SALVADOR** DENTRO DE SU ESTUDIO  
DE GRADO.



**DIA: DOMINGO 22 DE JUNIO DE 2014**  
**LUGAR: ESCUELA DE EMPRESAS**  
**HORA: 8:30 A.M. - 11:00 A.M.**  
**INVITAN: GRUPO UES**



## A S I S T E N C I A

**LUGAR DE REUNION:** ESCUELA DE EMPRESAS  
**COMUNIDAD:** LÍNEA FÉRREA  
**TEMATICA:** TALLER PARTICIPATIVO

**FECHA:** DOMINGO 22 DE JUNIO DE 2014  
**HORA:** 8:30 A.M.

No.	NOMBRE	OCUPACION	No. CASA	TELEFONO	FIRMA
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					

**PLAN DE TRABAJO PARA EL DESARROLLO DEL TALLER**  
**“ANALISIS DEL FODA DE LA COMUNIDAD LINEA FERREA”**

<b>TEMA:</b>	<b>“CONOCIENDO A LA COMUNIDAD”</b>
<b>OBJETIVO:</b>	Conocer las necesidades que existen entre los habitantes de la comunidad, de manera que puedan expresar su perspectiva de cómo ven la comunidad.
<b>PUBLICO OBJETIVO:</b>	Familias integrantes de la comunidad “Línea Férrea”, del municipio de Nejapa, en el departamento de San Salvador
<b>Nº DE PARTICIPANTES:</b>	25-30 personas.
<b>FECHA:</b>	13 de Abril del 2014
<b>LUGAR</b>	Escuela de empresas
<b>DURACION:</b>	2 Horas 30 minutos.
<b>HORA:</b>	09:00 am a 11:30 am.
<b>RESPONSABLE:</b>	Coordinador de Promotores de la Alcaldía de Nejapa: Rene García.
<b>IDEAS CLAVES:</b>	Conocer y analizar los problemas de la comunidad.  La participación comunitaria es la clave para la solución de los problemas de la comunidad.

ACTIVIDADES	PROCEDIMIENTOS	TIEMPO	RECURSOS MATERIALES	RESPONSABLE
<b>1. ACCIONES PREVIAS</b>				
Inscripción de participantes	Registro en la ficha de inscripción y entrega de gafetes a participantes	15 minutos	Cartulina, tijeras, cinta, plumones y ganchitos de ropa	David, Marta y Lorena
Bienvenida de los participantes	Bienvenida y felicitación por el interés de participar en el taller.	05 minutos		Lorena
Presentación de organizadores	Presentación de organizadores, explicación breve de los objetivos del grupo, y los beneficios que traerá a la comunidad el estudio propio.	10 Minutos		Lorena
<b>2. PRESENTACION DEL TALLER</b>				
Explicación	Se explica los objetivos del taller en forma breve y sencilla	20 minutos		Marta
Desarrollo de contenidos	Se forman grupos de trabajo y se les entrega los materiales.  A ambos grupos analizan aspectos positivos y negativos. Y concluye con una plenaria.	1 hora (30 minutos por cada actividad)	Papelotes, plumones gruesos y delgados de colores, cinta tape	David, Marta y Lorena



ACTIVIDADES	PROCEDIMIENTOS	TIEMPO	RECURSOS MATERIALES	RESPONSABLE
Refuerzo y evaluación.	<p>Dinámica: "tela de araña"</p> <p>Estando los participantes en círculo se hace pasar una bola de lana y van indicando: "Nombre, Ocupación, Interés de su participación, Cualidad personal" (ver diapositiva dinámica)</p>	30 minutos	Bola de lana de diversos colores	David
Despedida y refrigerio	Finalizado el Taller se agradece la participación y se despide a los participantes.	20 minutos	Desechables y numerito para retirar su refrigerio	Marta

## Otros recursos y materiales

- **Refrigerio:**

Tamales

Gaseosa

Recursos:

Platos, vasos, tenedores desechables y servilletas

Bolsas de basura grandes.

- **Material visual**

Fotos, videos y proyección

Recursos:

Cañón y pantalla





**FORMULARIOS E INSTRUCTIVOS**



Código Exp.: \_\_\_\_\_

INSTITUTO DE LEGALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

F-5

## SOLICITUD DE INGRESO

San Salvador, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**Señores**  
**INSTITUTO DE LEGALIZACION DE LA PROPIEDAD**  
**Presente.**

Los miembros de proyecto \_\_\_\_\_ ubicado en Bo/Cantón \_\_\_\_\_, Municipio de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, el cual consta de \_\_\_\_\_ familias, quienes habitamos en este lugar desde hace \_\_\_\_\_ años, por este medio solicitamos su apoyo e inicie los análisis convenientes para formalizar procesos de legalización a nuestro favor, para lo cual adjuntamos la documentación correspondiente para su revisión.

Asimismo nos comprometemos a proporcionar la información y la colaboración que se requiera durante el proceso.

Anexo listado de habitantes del proyecto .

Atentamente,

F. \_\_\_\_\_  
Representante

Nombre: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

- ADESCO
- Directiva Comunal
- Otros
- No aplica





## Requisitos para la Calificación de interés social de Proyectos de vivienda o lotes con servicio urbano o rural\*

\* Según el Reglamento para la Calificación de Proyectos de Interés Social por parte del ILP

Art. 2 y 3.

Deberán presentarse los siguientes requisitos:

- Solicitud al ILP de la calificación del Proyecto como de Interés Social, la cual será acompañada de:
  - Permiso de Proyecto de Parcelación y los planos que lo conforman por el VMVDU, o Alcaldías que cuenten con Planes de Desarrollo Local.
  - Recomendación para que el proyecto sea calificado como de interés social, por parte del VMVDU, o Alcaldías que cuenten con planes de Desarrollo local.
  - Constancia del valor de los lotes o unidades habitacionales, extendida por el propietario del proyecto.
  - Fotocopia de escritura pública del inmueble.
  - Certificación extractada original de la inscripción del inmueble.
  - Fotocopia de DUI y NIT del propietario o personería jurídica, en su aso.
  - Esquema de ubicación del inmueble.



INSTITUTO DE LEGALIZACION DE LA PROPIEDAD  
PROGRAMA DE LEGALIZACIÓN

**SOLICITUD CALIFICACIÓN PROYECTO DE INTERES SOCIAL**

**PROYECTOS DE VIVIENDA O LOTES CON SERVICIOS URBANOS O RURALES**

San Salvador, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Señores  
Instituto de Legalización de la Propiedad  
Presente.

Con base a los Artículos 2 y 3, del Reglamento de Calificación de Proyectos de Interés Social por parte del Instituto de Legalización de la Propiedad y de Conformidad con el Decreto Legislativo número 592 de fecha 31 de octubre del dos mil uno, publicado en el Diario Oficial número 226, Tomo 353 de fecha 29 de noviembre del dos mil uno “Reformas al Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas”, y conforme a lo normado en el Artículo número 49, de dicho Decreto a usted atentamente SOLICITO se califique como “Proyecto de Interés Social” el proyecto de Vivienda o Lotes con Servicios Urbanos o Rurales denominado:

\_\_\_\_\_  
Ubicado en (kilómetro, Ciudad, Municipio Departamento)

\_\_\_\_\_  
Para toda notificación señalo \_\_\_\_\_

Atentamente,

Persona Natural:

f. \_\_\_\_\_

Nombre

DUI No. \_\_\_\_\_

Persona Jurídica:

f. \_\_\_\_\_

Nombre del Representante Legal

DUI No. \_\_\_\_\_

Nombre de la Sociedad

NIT \_\_\_\_\_

INSTITUTO DE LEGALIZACION DE LA PROPIEDAD  
PROGRAMA DE LEGALIZACIÓN

**SOLICITUD CALIFICACIÓN PROYECTO DE INTERES SOCIAL**

**PROYECTOS DE TUGURIOS Y ZONAS MARGINALES**

San Salvador, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Señores  
Instituto de Legalización de la Propiedad  
Presentes.

Con base al Artículo 8, del Reglamento de Calificación de Proyectos de Interés Social por parte del Instituto de Legalización de la Propiedad y de Conformidad con el Decreto Legislativo número 592 de fecha 31 de octubre del dos mil uno, publicado en el Diario Oficial número 226, Tomo 353 de fecha 29 de noviembre del dos mil uno “Reformas al Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas”, y conforme a lo normado en el Artículo número 49, de dicho Decreto a usted atentamente SOLICITO se califique como “Proyecto de Interés Social” el proyecto de Tugurios y Zonas Marginales denominado:

\_\_\_\_\_  
Ubicado en (kilómetro, Ciudad, Municipio Departamento)

\_\_\_\_\_  
Para toda notificación señalo \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Atentamente,

\_\_\_\_\_  
Comunidad

En este espacio colocar logotipo de la sociedad o de la entidad que extiende la constancia y comercializa el proyecto.

## CONSTANCIA A QUIEN INTERESE

Por este medio se hace constar que el Proyecto Habitacional denominado \_\_\_\_\_, ubicado en \_\_\_\_\_, municipio de \_\_\_\_\_, departamento de \_\_\_\_\_, propiedad de \_\_\_\_\_, que consiste en la construcción de (Nº) \_\_\_\_\_ viviendas. Lotes con servicio (Nº) \_\_\_\_\_; urbanos (Nº) \_\_\_\_\_, rurales (Nº) \_\_\_\_\_, y cuyo precio de venta se estima en \$ \_\_\_\_\_ atendiendo lo establecido en el artículo 49 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Y de conformidad a los requisitos del Instituto de Legalización de la Propiedad para la obtención de la Calificación de Interés Social, se extiende el presente documento para ser anexado a la solicitud de Declaratoria de Interés Social el día \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, del año \_\_\_\_\_.

Firma \_\_\_\_\_

Nombre \_\_\_\_\_





**INSTRUCTIVO Nº 1**

San Salvador \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

**Sr(a). Director(a) de la Oficina  
de Planificación del AMSS  
Presente**

Atentamente solicito a usted **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN** para un proyecto de:

TIPO DE PROYECTO				
Habitacional <input type="checkbox"/>	Comercio y servicios <input type="checkbox"/>	Equipamiento <input type="checkbox"/>	Industria <input type="checkbox"/>	Otros: _____

**Nombre del proyecto:** \_\_\_\_\_

En un terreno propiedad de: \_\_\_\_\_

Propietario del proyecto: \_\_\_\_\_

Ubicado en el municipio de: \_\_\_\_\_ Centro histórico: Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

Dirección exacta: \_\_\_\_\_

**Área total del terreno M<sup>2</sup>** \_\_\_\_\_ Sub- Sistema: \_\_\_\_\_

Actividad o giro (detalle el uso actual): \_\_\_\_\_

Trámites otorgados en OPAMSS (antecedentes del inmueble en caso de existir):

Calificación de lugar expediente No: \_\_\_\_\_ Año: \_\_\_\_\_ Línea de Construcción expediente No: \_\_\_\_\_ Año \_\_\_\_\_

Otro(s) trámite(s): \_\_\_\_\_ N° de Expediente: \_\_\_\_\_ Año \_\_\_\_\_

**Use este espacio para cualquier aclaración o extensión a lo solicitado:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**RESPONSABLE DEL PROYECTO**

**DATOS DEL SOLICITANTE:**

Nombre del profesional o técnico responsable: \_\_\_\_\_

Con No. de DUI: \_\_\_\_\_ Registro N° (VMDVDU): \_\_\_\_\_

N° Licencia de OPAMSS (vigente): \_\_\_\_\_ Teléfono fijo: \_\_\_\_\_

Correo electrónico: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Firma**

**Sello legible:**

**En caso de designar a un representante, autorizo a** \_\_\_\_\_

**con DUI No.** \_\_\_\_\_ (anexar copia), para el retiro de la resolución, quien entregará Declaración Jurada

suscrita por mi persona, así como copia de mi Licencia de Construcción.



**INSTRUCTIVO PARA EL TRÁMITE CALIFICACIÓN DE LUGAR**

**HOJA DE CONTROL DE DOCUMENTOS Y REQUISITOS MÍNIMOS**

- 1)  **Llenar instructivo N° 2 en original.**
- 1.1  Nombre, firma, sello legible y número de registro del VMVDU, del profesional ( Ing. Civil, Arquitecto) o técnico en Ingeniería y Arquitectura, como responsable del proyecto y solicitante.
- 1.2  Licencia de Construcción vigente al momento de ingresar el expediente (aplica para Ing. Civil ó Arquitecto).
- 1.3  Número de DUI del solicitante.
- 1.4  En caso de Legalización o cambio de uso anexar memoria de funcionamiento.
- 2)  **Dos planos del levantamiento topográfico**, con la siguiente información:
- 2.1  Firma y sello en original por el profesional responsable del proyecto.
- 2.2  Nombre del propietario y los colindantes.
- 2.3  Área y linderos del terreno, indicando los rumbos y distancias, referenciados a una cuadrícula de coordenadas geodésicas.  
No se exigirá presentar coordenadas geodésicas a los proyectos menores de 2,500 M<sup>2</sup>, ubicados en áreas urbanas bien identificadas con el nombre de las vías de acceso y sus derechos de vías correspondientes y que no estén afectados por proyectos viales vigentes.
- 2.4  Orientación, escala y fecha del levantamiento.
- 2.5  Esquema ubicación general del terreno, indicar puntos de referencia como iglesia, escuela, puntos de buses, etc.
- 2.6  Niveles y/o curvas de nivel referidos a terrenos colindantes y a los derechos de vía existentes.
- 2.7  Planimetría existente en terrenos vecinos tales como: tapial, muro, cordón, acera, arriate, rodaje existente, cercos, viviendas; acotar las secciones transversales de los derechos de vías existentes.
- 2.8  Indicar sobre el eje existente de la calle de acceso una distancia desde un esquinero del inmueble hasta el punto de intersección (P. I.) del eje actual, de las calles o avenida más próxima.
- 2.9  En caso de existir deberá ubicar las líneas férreas y/o cables de alta tensión (en caso de colindancia), así como otro tipo de servidumbre que afecte el terreno.
- 2.10  Módulo de planos: 0.55 x 0.55mt. mínimo y de 1.10 x 1.65mt. máximo y espacio para sellos de 0.25 x 0.15 mt. en el extremo inferior derecho.
- 3)  **Escritura de Propiedad Notariada o Inscrita en el CNR.** (Centro Nacional de Registros)
- 4)  **De aplicar la Ley Especial de Agilización de Trámites para el Fomento de Proyectos de Construcción, deberá cumplir con los requisitos que la misma establece.**

Espacio reservado para esta oficina: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Fecha: ____/____/20____ CATEGORÍA: _____  Valoración: _____  Firma del receptor: _____	ÁREA:																								
	DISTRITO:																								
	CÓDIGO PARCELA OPAMSS																								
	<table border="1"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>																								
MANDAMIENTO DE PAGO																									
FECHA:						FIRMA:																			



**INSTRUCTIVO Nº 2**

San Salvador \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_\_

**Sr(a). Director(a) de la Oficina de Planificación del AMSS**  
**Presente**

Atentamente solicito a usted **CALIFICACIÓN DE LUGAR** para un proyecto de:

TIPO DE PROYECTO				
Habitacional <input type="checkbox"/>	Comercio y Servicios <input type="checkbox"/>	Equipamiento <input type="checkbox"/>	Industria <input type="checkbox"/>	Otros: _____

CÓDIGO DE USO DEL SUELO: Marque con una "X" el código correspondiente. En caso de ser uso combinado, marcar más de una X .							
CÓDIGO	USO DE SUELO DEL INMUEBLE	USO ACTUAL	USO SOLICITADO	CÓDIGO	USO DE SUELO DEL INMUEBLE	USO ACTUAL	USO SOLICITADO
HAB	Habitacional			CLT	Cultura		
CYS	Comercio y Servicio			REL	Religión		
ALM	Almacenamiento			DEP	Deporte		
IND	Industrial			TRA	Transporte		
INS	Institucional			AGR	Agropecuaria		
SAS	Salud y Asistencia Social			ESA	Espacios Abiertos		
EDU	Educación			INF	Infraestructura		
RYE	Recreación y Entretenimiento			OTR	Otros		

**Nombre del proyecto:** \_\_\_\_\_

En un terreno propiedad de: \_\_\_\_\_

Propietario del proyecto: \_\_\_\_\_

Ubicado en el municipio de \_\_\_\_\_ Centro histórico: Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

Dirección exacta: \_\_\_\_\_

**Área total del Terreno M<sup>2</sup>** \_\_\_\_\_ **Sub- Sistema:** \_\_\_\_\_

Trámites otorgados en OPAMSS (antecedentes del inmueble en caso de existir):

Calificación de lugar expediente No.: \_\_\_\_\_ Año: \_\_\_\_\_ Línea de construcción expediente No.: \_\_\_\_\_ Año: \_\_\_\_\_

Otro(s) Trámite(s): \_\_\_\_\_ Nº de Expediente: \_\_\_\_\_ Año: \_\_\_\_\_







**INSTRUCTIVO PARA TRÁMITE DE CONSTRUCCION, AMPLIACION O REMODELACION**

**HOJA DE CONTROL DE DOCUMENTOS Y REQUISITOS MINIMOS**

**1. Llenar instructivo N° 5** en donde compete.

- 1.1)  Ampliaciones y/o Remodelaciones menores de 100.00 M<sup>2</sup> será firmado y sellado por un profesional (ingeniero civil o Arquitecto). Instructivo y planos
- 1.2)  Construcciones nuevas no importando su área o, ampliaciones mayores de 100.00 M<sup>2</sup>, será firmado y sellado por los Tres profesionales (ingeniero civil, arquitecto e ingeniero eléctrico) de acuerdo a su especialidad y responsabilidad. Instructivo y planos.
- 1.3)  Licencia de Construcción vigente al momento de ingresar el expediente.
- 1.4)  Número de DUI del solicitante.

**2. Documentación anexa:**

- 2.1)  Copia de último recibo de agua potable y energía eléctrica, para construcciones individuales en parcelas urbanas previamente habilitadas, ampliaciones y/o remodelaciones. (Los permisos de construcción en lotes de urbanizaciones otorgadas por esta Oficina se eximen de recibos).
- 2.2)  Copia de escritura de propiedad inscrita en el Centro Nacional de Registro (CNR).
- 2.3)  Copia de Solvencia Municipal correspondiente al mes anterior de la fecha de solicitud (excepto San Salvador). Para el Municipio de San Salvador anexar Revisión Gráfica y Alfanúmerica del inmueble, en lugar de Solvencia Municipal.
- 2.4)  De contar con fosa séptica deberá presentar autorización de la Unidad de Salud más cercana al proyecto.
- 2.5)  Estudio de Suelo y Memoria de Cálculo Estructural firmados y sellados en original, por el profesional responsable.
- 2.6)  De haber realizado Trámites Previos y Permiso de Parcelación, requerimientos detallados en las Resoluciones:

**3.  Tres (3) juegos de planos**, firmados y sellados en original, por el (los) mismo(s) profesional(es) que firma(n) y sella(n) solicitud.

- 3.1)  Esquema de ubicación puntual del terreno o inmueble, indicando referencias como iglesias, escuelas, paradas de buses etc. Nomenclatura
- 3.2)  Módulo de planos de 0.55 x 0.55 mt. mínimo y espacio para sellos de 0.25 x 0.15 mt.

**INFORMACIÓN GENERAL**

- a) De aplicar la Ley Especial de Agilización de Trámites para el Fomento de Proyectos de Construcción, deberá cumplir con los requisitos que la misma establece.
- b) Luego del análisis del expediente se entregará MANDAMIENTO DE PAGO CORRESPONDIENTE A ARBITRIOS MUNICIPALES el cual cancelará en la Municipalidad correspondiente. Presentar copia de recibo al momento de retirar el Permiso de Construcción.
- c) Todo constructor deberá notificar a la OPAMSS la fecha de INICIO DE LA OBRA a más tardar quince días antes del inicio de la misma, esto deberá quedar asentado en la bitácora del proyecto, y en dicha notificación deberá señalarse si el proyecto ha cambiado de profesional y/o propietario.
- d) Concluida la obra, deberá solicitar RECEPCIÓN DE OBRAS DE SU PROYECTO conforme el Art. VII.30 del Reglamento a la ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, en donde deberá presentar lo requerido en el Permiso de Construcción, entre ellos la Bitácora del proyecto con páginas debidamente numeradas y selladas por OPAMSS.

**Espacio Reservado para esta Oficina:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Fecha: ____/____/20____	CATEGORÍA: _____	ÁREA:
Valoración: _____		DISTRITO:
Firma de revisión: _____		<b>CÓDIGO PARCELA OPAMSS</b>
		<b>MANDAMIENTO DE PAGO</b>



## INSTRUCTIVO Nº 5

**Sr(a). Director(a) de la Oficina de Planificación del AMSS.**  
**Presente**

San Salvador de \_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_

Atentamente solicito a usted **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN** para un proyecto:

TIPO DE CONSTRUCCIÓN				
Nueva <input type="checkbox"/>	Ampliación <input type="checkbox"/>	Remodelación <input type="checkbox"/>	Legalización <input type="checkbox"/>	
TIPO DE PROYECTO (USO)				
Habitacional <input type="checkbox"/>	Comercio Servicios <input type="checkbox"/>	Equipamiento <input type="checkbox"/>	Industria <input type="checkbox"/>	Otros _____

**Nombre del proyecto:** \_\_\_\_\_

En un terreno propiedad de: \_\_\_\_\_

Propietario del proyecto: \_\_\_\_\_

Ubicado en el municipio de: \_\_\_\_\_ Centro histórico: Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

Dirección completa: \_\_\_\_\_

Trámites otorgados en OPAMSS (antecedentes del inmueble en caso de existir):

Calificación de lugar: \_\_\_\_\_ Nº de expediente: \_\_\_\_\_ Año: \_\_\_\_\_

Línea de construcción: \_\_\_\_\_ Nº de expediente: \_\_\_\_\_ Año: \_\_\_\_\_

Otro(s): \_\_\_\_\_ Nº de expediente: \_\_\_\_\_ Año: \_\_\_\_\_

**Valor del proyecto:**

a) Valor del terreno (aplica a construcciones nuevas) \$ \_\_\_\_\_

b) Valor de las obras solicitadas: \$ \_\_\_\_\_

c) Valor del proyecto (valor del terreno y obras) \$ \_\_\_\_\_

**A. USO HABITACIONAL:** Llenar en donde aplica:

**A.1) CONSTRUCCIÓN INDIVIDUAL, AMPLIACIÓN DE VIVIENDA O VIVIENDAS TIPO**

Nº VIVIENDAS SOLICITADAS	AREA TECHADA	AREA DESCUBIERTA	AREA TOTAL DEL TERRENO	Nº PISOS	AREA TOTAL A CONSTRUIR
					Edificación: _____ M <sup>2</sup>  Tapiales : _____ M <sup>2</sup>  Obras de Urbanización: _____ M <sup>2</sup>



**A.2) COMPLEJO URBANO, CONDOMINIO HORIZONTAL Ó CONDOMINIO VERTICAL. Llenar en donde aplica:**

TIPO DE PROYECTO							
COMPLEJO URBANO <input type="checkbox"/>		CONDOMINIO VERTICAL <input type="checkbox"/>			CONDOMINIO HORIZONTAL <input type="checkbox"/>		
TIPO DE DENSIDAD							
His-80; 800 hab/Ha <input type="checkbox"/>		Hp-80; 800 hab/Ha <input type="checkbox"/>			Hr-40; 400 hab/Ha <input type="checkbox"/>		
Hr-20; 200 hab/Ha <input type="checkbox"/>		Hr-10; 100 hab/Ha <input type="checkbox"/>			Hr-05; 50 hab/Ha <input type="checkbox"/>		
GRADO DE URBANIZACION							
U1 <input type="checkbox"/>		U2 <input type="checkbox"/>			Urbanización Progresiva U3 <input type="checkbox"/>		
AREAS GENERALES							
	AREA VERDE RECREATIVA	AREA EQUIPAMIENTO SOCIAL	AREA VERDE ECOLOGICA	AREA TECHADA	ÁREA DESCUBIERTA	AREA TOTAL DEL TERRENO	AREA TOTAL IMPERMEABILIZADA
M2							
%							

**A.3) ESTACIONAMIENTOS: POR VIVIENDA: \_\_\_\_\_ PARA VISITAS: \_\_\_\_\_**

**B. OTROS USOS. CONSTRUCCIONES EN GENERAL**

Llenar en donde aplica:

DETALLE DE AREAS A CONSTRUIR			
CIRCULACION Y OTROS	ESTACIONAMIENTO TECHADO	AREA TOTAL IMPERMEABILIZADA	AREA TOTAL A CONSTRUIR
			Edificación: _____ M <sup>2</sup> Tapiales : _____ M <sup>2</sup> Obras de Urbanización: _____ M <sup>2</sup>
NUMERO DE ESTACIONAMIENTO			
EXIGENCIA POR NORMA	ESTACIONAMIENTO TECHADO	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	ESTACIONAMIENTO TOTAL

**B.1) CONSTRUCCIONES DE COMPLEJOS URBANOS O EDIFICACIONES EN ALTURA:**

USO DE SUELO	HABITACIONAL	COMERCIAL	INSTITUCIONAL	INDUSTRIAL	RECREATIVO	TOTALES
Nº LOCALES O UNID						
Nº DE NIVELES						
Nº DE SOTANOS						
AREA PROMEDIO						
AREA UTIL CONSTRUIDA						
AREA A CONSTRUIR						
	AREA UTIL A CONSTRUIR	CIRCULACION Y OTROS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	AREA TOTAL A CONSTRUIR		
M2						
NUMERO DE ESTACIONAMIENTO						
	EXIGENCIA POR NORMA	ESTACIONAMIENTO TECHADO	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	ESTACIONAMIENTO TOTAL		
VEHICULO(S) X						



DETALLE DE TIPO DE INDUSTRIA (Si aplica)		
PESADA <input type="checkbox"/>	LIGERA MOLESTA <input type="checkbox"/>	LIVIANA ARTESANAL O BODEGA <input type="checkbox"/>

Use este espacio para cualquier aclaración o extensión a lo solicitado: \_\_\_\_\_

---



---

**PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA PLANIFICACION Y EJECUCION DEL PROYECTO**

DISEÑO URBANO	DISEÑO ARQUITECTONICO
Nombre: Nº de Registro: Firma y Sello:	Nombre: Nº de Registro: Firma y Sello:
DISEÑO ESTRUCTURAL	DISEÑO HIDRAULICO
Nombre: Nº de Registro: Firma y Sello:	Nombre: Nº de Registro: Firma y Sello:
DISEÑO ELECTRICO	DIRECTOR DE OBRA
Nombre: Nº de Registro: Firma y Sello:	Nombre: Nº de Registro: Firma y Sello:

**DATOS DEL SOLICITANTE:**

Nombre del profesional o técnico responsable, debidamente inscrito: \_\_\_\_\_

Registro No. (VMDVDU): \_\_\_\_\_ No. Licencia de OPAMSS (vigente): \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Teléfono fijo: \_\_\_\_\_ Correo electrónico: \_\_\_\_\_

DUI No. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Sello:

En caso de designar a un representante, autorizo a \_\_\_\_\_

con DUI No. \_\_\_\_\_ (anexar copia), para el retiro de la resolución, quien entregará declaración jurada

suscrita por mi persona, así como copia de mi Licencia de Construcción.

**SOLICITUD DE SERVICIO**

PARA BRINDARLE UN MEJOR SERVICIO LE ROGAMOS ANOTAR LOS DATOS SOLICITADOS EN LAS CASILLAS CORRESPONDIENTES Y LEER LOS REQUISITOS ADICIONALES

PRIMER NOMBRE		SEGUNDO NOMBRE	
PRIMER APELLIDO		SEGUNDO APELLIDO	
APELLIDO DE CASADA		Nº DE PERSONAS QUE HABITARAN EL INMUEBLE	
FECHA DE NAC	DUI	NIT	LICENCIA
PASAPORTE O CARNÉ DE RESIDENTE	NACIONALIDAD	PROFESION	DOMICILIO
URB./COL./RESD.		ETAPA	CALLE/AVENIDA
PJE./SENDA		Nº CASA	Nº LOCAL
DEPARTAMENTO		TELÉFONOS	

**DATOS DE LA NUEVA INSTALACIÓN**

URB./COL./RESD.		ETAPA		CALLE/AVENIDA	
PJE./SENDA		Nº CASA		Nº LOCAL	
DEPARTAMENTO		INMUEBLE: PROPIA		ALQUILADA	
				FINANCIADA	

**INDIQUE EL SERVICIO QUE SOLICITA**

CONEXIÓN DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	<input type="checkbox"/>	FACTIBILIDAD PARA COMUNIDAD	<input type="checkbox"/>
CONEXIÓN ACUEDUCTO	<input type="checkbox"/>	TRASLADO DE MEDIDOR	<input type="checkbox"/>
CONEXIÓN ALCANTARILLADO	<input type="checkbox"/>	TRASLADO DE CONEXIÓN	<input type="checkbox"/>
CONEXIÓN ADICIONAL	<input type="checkbox"/>	AMPLIACIÓN DE DIÁMETRO	<input type="checkbox"/>
CONEXIÓN PROVISIONAL	<input type="checkbox"/>	DESCONEXIÓN DEFINITIVA	<input type="checkbox"/>
CONEXIÓN PARA USO COLECTIVO	<input type="checkbox"/>	CAMBIO DE NOMBRE	<input type="checkbox"/>
FACTIBILIDAD PARA UNA VIVIENDA	<input type="checkbox"/>	OTROS	<input type="text"/>

USO QUE LE DARA A LA CONEXIÓN    RESIDENCIAL     COMERCIAL     INDUSTRIAL     OTRO

**REFERENCIAS**

REFERENCIAS COMERCIALES	DIRECCIÓN	TELEFONO
1		
2		
REFERENCIAS PERSONALES	DIRECCIÓN	TEL. CASA Y OFIC.
1		
2		
REFERENCIAS FAMILIARES	PARENTESCO	DIRECCIÓN
1		
2		

Declaro bajo juramento que los datos aquí proporcionados son fidedignos, asimismo, autorizo a la ANDA que investigue la información que he proporcionado, sin que esto signifique la aprobación del servicio que solicito y me obligo a firmar toda la documentación que sea necesaria al momento que se me apruebe el servicio solicitado.

San Salvador, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_      Firma del representante legal \_\_\_\_\_

**ESTIMADO CLIENTE PARA PRESENTAR ESTA SOLICITUD DEBE ADJUNTAR:**

FOTOCOPIA DE ESCRITURA DEL INMUEBLE	<input type="checkbox"/>
FOTOCOPIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	<input type="checkbox"/>
FOTOCOPIA DE D.U.I., N.I.T., I.V.A., PASAPORTE Y CARNÉ DE RESIDENTE EN SU CASO	<input type="checkbox"/>
FOTOCOPIA DE LOS ÚLTIMOS RECIBOS CANCELADOS	<input type="checkbox"/>
FOTOCOPIA DE RESOLUCIÓN	<input type="checkbox"/>
FOTOCOPIA DE ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE ASOCIACION O DIRECTIVA	<input type="checkbox"/>
FOTOCOPIA DE D.U.I. Y N.I.T. DEL REPRESENTANTE LEGAL	<input type="checkbox"/>
ESQUEMA DE UBICACIÓN	<input type="checkbox"/>

**PARA USO DE ANDA**

Nº DE CUENTA DE CLIENTE \_\_\_\_\_ REFERENCIA \_\_\_\_\_  
 Nº DE FICHA \_\_\_\_\_ Nº DE RECIBO \_\_\_\_\_  
 VALOR A CANCELAR \_\_\_\_\_ CREDITO     CONTADO

CERTIFICO QUE HE VERIFICADO TODOS LOS DATOS DE LA SOLICITUD F. \_\_\_\_\_

ESQUEMA O CROQUIS DE UBICACIÓN DE LA VIVIENDA (FAVOR SEÑALAR LUGARES CONOCIDOS) **AL REVERSO**

## DATOS TÉCNICOS DEL SERVICIO ELÉCTRICO

EMPRESA \_\_\_\_\_ Lugar y Fecha \_\_\_\_\_

SERVICIO A NOMBRE DE (CLIENTE): \_\_\_\_\_  
 CON DUI \_\_\_\_\_, NIT \_\_\_\_\_ y NÚMERO DE TELÉFONO \_\_\_\_\_  
 DIRECCIÓN \_\_\_\_\_

### DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS EN BAJA TENSIÓN

1. CLASE DE INSTALACIÓN,	SUBTERRANEO Ó AÉREO			Y USO DEL SERVICIO	
BIFILAR (120 V)	[ ]	[ ]	[ ]	RESIDENCIAL	[ ]
TRIFILAR (120/240 V)	[ ]	[ ]	[ ]	COMERCIAL	[ ]
CAMBIO CAB A CAT	[ ]	[ ]	[ ]	INDUSTRIAL	[ ]
CAMBIO CAT A CAB	[ ]	[ ]	[ ]	PROVISIONAL	[ ] Tiempo Solicitado (en días) _____
TRIFASICO	[ ]	[ ]	[ ]	ALUMBRADO PÚBLICO	[ ]
TRIFILAR (120-208 V)	[ ]	[ ]	[ ]		

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL SERVICIO \_\_\_\_\_

NIVEL DE TENSION SOLICITADO, BAJA TENSION \_\_\_\_\_ MEDIA TENSION \_\_\_\_\_

#### CARGA A INSTALAR

MONOFÁSICA: CAPACIDAD EN KW \_\_\_\_\_:VOLTAJE \_\_\_\_\_:  BIFILAR  TRIFILAR

TRIFÁSICA: CAPACIDAD EN KW \_\_\_\_\_:VOLTAJE \_\_\_\_\_:

2. VALOR DE LA RESISTIVIDAD DE LA TIERRA DE LA RED O INSTALACIÓN \_\_\_\_\_ en ohmios

#### 3. INSTALACIONES ELÉCTRICAS INTERNAS

NUMERO DE SERVICIOS SOLICITADOS (si la red para varios servicios) \_\_\_\_\_ INSTALACIÓN ELÉCTRICA NUEVA SI [ ] NO [ ]

DEMANDA EN Kw (1Ø) \_\_\_\_\_ DEMANDA EN Kw. (3 Ø) \_\_\_\_\_

NUMERO DE CIRCUITOS	AMPERIOS	NO. DE FASES	NO. DE HILOS	CALIBRE DEL CONDUCTOR	VOLTAJE (V)

#### 4. CONEXIÓN A

Distancia del punto de conexión entre las instalaciones del distribuidor y el usuario final \_\_\_\_\_ Mts.

Distancia desde el Transformador a conectar hasta el punto de conexión del usuario final \_\_\_\_\_ Mts.

Numero de T (Transf. AES O PRIVADO)(si tiene numeración) \_\_\_\_\_

Conexión del Transformado (tipo de conexión) \_\_\_\_\_

RED: AES ( ) PRIVADA ( )

**SI SU CONEXIÓN SERÁ A RED PRIVADA DEBERÁ CUMPLIR CON LOS SIGUIENTES REQUISITOS:**

- ✓ ESTAR CONSTRUIDA BAJO NORMA Y SEGÚN ACUERDO 66-E-2001 EMITIDO POR SIGET
- ✓ PRESENTAR AUTORIZACIÓN DE CONEXIÓN NOTARIADA DEL PROPIETARIO O INSTITUCIÓN PROPIETARIA
- ✓ NUMERO DE LA LÍNEA (si tiene numeración): \_\_\_\_\_
- ✓ SI LA LÍNEA ES PRIVADA, INDICAR SI ES SERVICIO ÚNICO \_\_\_\_\_ O CEDERÁ MÁS DERECHOS \_\_\_\_\_, SI LA RESPUESTA ES SI, CUANTOS \_\_\_\_\_.

No. DE POSTE	ALTURA (pies)	TIPO DE POSTE	TIPO DE CONDUCTOR POR FASE				LONGITUD DEL CONDUCTOR POR FASE (Mts)					
			A	B	C	N	A	B	C	N		

**5. SOPORTE A UTILIZAR PARA RECIBIR ACOMETIDA.**

Para Guardar las Distancias de seguridad verticales de conductores sobre el nivel del suelo, carreteras, vías férreas y superficies con agua. Los requisitos de este numeral se refieren a la altura mínima que deben guardar los conductores y cables de líneas aéreas, respecto del suelo, agua y parte superior de rieles de vías férreas o Instalación de soporte para Acometida.

Poste de 26 pies ( ) poste de 4" Galv. En Caliente ( ) Soporte para Acometida (pié de amigo o gancho) ( )

**6. DENTRO DEL CROQUIS ANEXO.** Marcar el punto donde se ubican los medidores contiguos y número de transformador

Servicios contiguos: N° de Medidor \_\_\_\_\_ NIC: \_\_\_\_\_  
 N° de Medidor \_\_\_\_\_ NIC: \_\_\_\_\_

**DATOS DE ELECTRICISTA**

Cumpliendo con el Reglamento de Obras e Instalaciones eléctricas, Acuerdo 29-E-2000 "Normas Técnicas de Diseño, Seguridad y Operación de las Instalaciones de Distribución Eléctrica", Acuerdo 24 E-2004 "NORMATIVA PARA LA UTILIZACIÓN DEL TUBO DE ACERO GALVANIZADO EN CALIENTE EN INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN" y de las Normas Técnicas y Comerciales para la Obtención del Suministro de Energía Eléctrica emitido por AES El Salvador.

De la información arriba presentada doy fe que es completamente veraz, por lo que asumo la responsabilidad de buena calidad de las instalaciones.

Atentamente,

NOMBRE \_\_\_\_\_ DUI \_\_\_\_\_  
 DIRECCIÓN \_\_\_\_\_  
 TELÉFONO \_\_\_\_\_ CATEGORIA \_\_\_\_\_  
 VIGENCIA DE CARNET \_\_\_\_\_ NÚMERO CARNET \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ FIRMA Y SELLO \_\_\_\_\_

Copia del carnet de Electricista SIGET conforme a Perfil de Competencias aprobado por SIGET Frente y posterior

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES  
DIRECCION GENERAL DE EVALUACION Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL

No. de base de datos: \_\_\_\_\_

**FORMULARIO AMBIENTAL PARA PROYECTOS DE  
LOTIFICACION, URBANIZACION Y CONSTRUCCION**

**I. DEL TITULAR. PERSONA JURIDICA**

NOMBRE DEL TITULAR, SEGÚN COMO SE ESTABLECE EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA: \_\_\_\_\_

Y QUE SE PODRA ABREVIAR \_\_\_\_\_

(\*) NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL, SEGÚN CREDENCIAL DE JUNTA DIRECTIVA VIGENTE O ACUERDO DE NOMBRAMIENTO \_\_\_\_\_

(\*) N° DOCUMENTO UNICO DE IDENTIDAD (D.U.I.) DEL REPRESENTANTE LEGAL \_\_\_\_\_

(\*) NOMBRE DEL APODERADO DE LA PERSONA JURÍDICA SEGÚN PODER (De ser procedente) \_\_\_\_\_

(\*) N° DE N.I.T. DE LA PERSONA JURÍDICA \_\_\_\_\_

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA PERSONA JURÍDICA: Calle/Avenida: \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_

Colonia \_\_\_\_\_ Municipio \_\_\_\_\_ Departamento \_\_\_\_\_

(\*) Debe anexar copia de la documentación legal.

**II. DEL TITULAR. PERSONA NATURAL**

NOMBRE DEL TITULAR: \_\_\_\_\_

(\*\*) N° DOCUMENTO ÚNICO DE IDENTIDAD (D.U.I.) \_\_\_\_\_

(\*) N° DE N.I.T. DE LA PERSONA NATURAL \_\_\_\_\_

(\*) NOMBRE DEL APODERADO DE LA PERSONA NATURAL SEGÚN PODER (De ser procedente) \_\_\_\_\_

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA PERSONA NATURAL: Calle/Avenida \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_

COLONIA \_\_\_\_\_ MUNICIPIO \_\_\_\_\_ DEPARTAMENTO \_\_\_\_\_

(\*\*) Debe anexar copia de la documentación legal.

**III. PARA COMUNICACIONES Y/O NOTIFICACIONES. Proporcionar la información siguiente:**

Teléfono fijo No.: \_\_\_\_\_ Teléfono móvil No.: \_\_\_\_\_

Fax No.: \_\_\_\_\_ Correo electrónico: \_\_\_\_\_

**IV. DECLARACION JURADA**

Yo \_\_\_\_\_ en calidad de titular del proyecto, DECLARO BAJO JURAMENTO la veracidad de la información detallada en el presente y la documentación anexa, cumpliendo con los requisitos de ley exigidos; asimismo, me comprometo a informar al MARN, si cambiare los datos de los medios señalados para recibir comunicaciones y/o notificaciones, de todo lo anterior asumo la responsabilidad que establece el Código Penal para el delito de perjurio y falso testimonio.

Lugar y fecha \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nombre del titular y/o Representante Legal

\_\_\_\_\_  
Firma del titular y/o Representante Legal





9. MONTO DEL PROYECTO: \_\_\_\_\_

10. ÁREAS\*: Total (Terreno): \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> A desarrollar por el Proyecto: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 \* Deberá presentar un plano indicando el área a desarrollar por el proyecto y su ubicación respecto al área total del terreno, en caso de ser una porción del mismo.

11. AREAS Y PORCENTAJES ESTIMADOS DEL PROYECTO: **Debe asegurar que la sumatoria de las áreas parciales correspondan al área del proyecto y que la misma sea consistente con los planos a presentar.**

Área útil (lotes, locales, apartamentos, puestos de enterramiento): \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ % Del área total del proyecto  
 Área verde recreativa: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ % Del área total del proyecto  
 Área de equipamiento social: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ % Del área total del proyecto  
 Área de protección y/o ecológica, áreas de retiro respecto a laderas o taludes: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ % Del área total del proyecto  
 Área de circulación: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ % Del área total del proyecto  
 Otras Áreas: (Por ejemplo: estacionamiento, calle marginal respecto a vías de circulación, servidumbres: de aguas lluvias, de paso, de energía eléctrica, sitio de disposición y almacenamiento temporal de desechos sólidos y otros, presentando el desglose de las mismas) \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ % Del área total del proyecto  
**Área total del proyecto:** \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> **100** % Area total del proyecto

Unidad Tipo: [ ] Lote/vivienda [ ] Local [ ] Puesto de enterramiento [ ] Apartamento [ ] Otro: \_\_\_\_\_

Número de unidades proyectadas: \_\_\_\_\_ Área de la unidad tipo \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Número de Edificios: \_\_\_\_\_ Número de niveles por edificio: \_\_\_\_\_ Número de niveles en sótano: \_\_\_\_\_

12. RÉGIMEN DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO: [ ] Individual [ ] En condominio [ ] Municipal  
 [ ] Economía Mixta Otro: \_\_\_\_\_

13. TENENCIA DEL INMUEBLE: [ ] Propiedad [ ] Promesa de Venta [ ] Comodato  
 [ ] Arrendamiento [ ] Documento Privado Autenticado por Notario [ ] Otro: \_\_\_\_\_

14. NECESIDADES DE RECURSO HUMANO. Detallar el número de personas que serán requeridas en las diferentes etapas.

Personal (número)	Construcción		Operación		Cierre
	Permanente	Temporal	Permanente	Temporal	Temporal

15. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BASICOS CON QUE CONTARÁ EL PROYECTO. Para las etapas de construcción y funcionamiento del proyecto. Se deberá anexar plano indicando los puntos de conexión o descarga previstos y localización de las obras proyectadas, cuando proceda.

**a) Manejo y disposición de Aguas Lluvias:**

Infraestructura Hidráulica: [ ] Red Aguas Lluvias (pozos, tuberías, cajas) [ ] Cordón-cuneta [ ] Doble cuneta  
 [ ] Canaleta abierta [ ] Otros. Especificar: \_\_\_\_\_

Puntos de Descarga: [ ] Cabezal de descarga [ ] Disipadores de energía [ ] Emplantillado  
 [ ] Muro gavionado [ ] Otros. Detalle: \_\_\_\_\_

La ampliación de esta información sólo aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1. Describir el manejo de las aguas lluvias, indicando conducción o canalización dentro del proyecto, puntos de descarga, detalle de las obras previstas, como: muros, conformación de taludes, disipadores de energía, emplantillados, entre otros; establecimiento de la zona de protección si se localizan ríos, y/o quebradas internas o colindantes al área del proyecto. Anexar factibilidad emitida por la autoridad competente. \_\_\_\_\_

---

---

**b) Disposición Desechos Sólidos:** Aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1.

Etapa de Construcción:

Tipo de desecho y volumen estimado:  Material vegetativo (Desmonte) \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>  Ripio \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>  
 Descapote \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>  Material de Corte (Desalojo) \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>

Localización del sitio de disposición final: \_\_\_\_\_

La ampliación de esta información sólo aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1. Deberá indicar el sitio de disposición y la información relativa a: área a utilizar, localización, manejo técnico, establecimiento de taludes (altura, longitud, relación H:V, sistema de drenajes, tratamiento, etc.), Además de la descripción del manejo temporal del material de desalojo, previo y durante a su retiro del área del proyecto al sitio de disposición final:

---

---

Etapa de Funcionamiento: Tipo de desecho y volumen estimado

Desechos sólidos comunes (orgánicos, papel, cartón, aluminio, vidrio, etc.) \_\_\_\_\_ kg/día  
 Desechos sólidos especiales (chatarra, ripio, residuos industriales no peligrosos, etc.) \_\_\_\_\_ kg/día  
 Desechos sólidos peligrosos (bioinfecciosos, químicos, pinturas, etc.) \_\_\_\_\_ kg/día

Detallar los marcados por tipo de desechos. La ampliación de esta información sólo aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1. Deberá de establecer un área para el almacenamiento y disposición temporal de los desechos, conforme las disposiciones y normas en esta materia y especificar como será el manejo de los desechos en esta etapa a través de una propuesta ambientalmente adecuada de recolección, transporte, almacenamiento temporal y sitio de disposición final, para éste último deberá indicar el sitio de disposición final.

---

---

**c) Manejo y Disposición de aguas residuales ordinarias (aguas negras y grises):**

Etapa de Construcción:  Letrina Portátil. Número: \_\_\_\_\_ Tiempo estimado \_\_\_\_\_ meses

Etapa de Funcionamiento:

Aguas residuales ordinarias. Debe detallar las especificaciones técnicas del sistema a utilizar, su localización y área a ocupar. Si se tiene previsto la conexión a un sistema existente deberá presentar factibilidad de conexión por la autoridad competente o administrador autorizado.

Conexión a alcantarillado sanitario existente. Punto de conexión: \_\_\_\_\_

Planta de Tratamiento. Punto de descarga: \_\_\_\_\_

Manejo de Excretas:  Letrina Abonera  Letrina Abonera Solar  Letrina de Hoyo Modificada  
 Fosa Séptica y pozo de absorción  Otros. Especifique: \_\_\_\_\_

Aguas grises:  Pozo de absorción  Campo de riego  Zanja de Infiltración

Otro sistema. Especifique. \_\_\_\_\_

---

La ampliación de esta información sólo aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1.

**d) Agua para consumo humano:**

Sistema de Abastecimiento:  Conexión a Red Existente  
 Sistema autoabastecido. Fuente a utilizar:  Pozo  Manantial  Laguna/Lago  
 Río  Otro. \_\_\_\_\_

Tipo de Abastecimiento:  Domiciliar  Cantareras. Número: \_\_\_\_\_

Sistema de Desinfección previsto, de ser un sistema autoabastecido:  Cloración  Otros: \_\_\_\_\_

La ampliación de ésta información sólo aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1. Detallar la fuente o sistema a utilizar para el abastecimiento de agua para el proyecto, de ser un sistema existente, presentar factibilidad emitida por la autoridad competente o administrador autorizado; si por el contrario, el abastecimiento será a través de un sistema autoabastecido, deberá presentar la carta de no afectación por parte de la ANDA, localización de la fuente y la información que demuestre la disponibilidad y calidad del recurso hídrico a utilizar.

e) Alumbrado público:  SI  NO

f) Revestimiento de Vías de Circulación.  Pavimento Asfáltico  Pavimento Hidráulico  Adoquín  
 Empedrado  Balasto  Suelo Cemento  Otro. Especifique: \_\_\_\_\_

**VI. DESCRIPCION DEL SITIO Y SU ENTORNO.** Definir las características ambientales, sociales y culturales básicas.

1. COLINDANTES DEL TERRENO, ACTIVIDADES QUE DESARROLLAN Y TOPOGRAFÍA DOMINANTE ESTIMADA:

% Pendiente dominante estimada

Al Norte: \_\_\_\_\_ Actividad \_\_\_\_\_ \_ / \_\_\_\_\_

Al Sur: \_\_\_\_\_ Actividad \_\_\_\_\_ \_ / \_\_\_\_\_

Al Este: \_\_\_\_\_ Actividad \_\_\_\_\_ \_ / \_\_\_\_\_

Al Oeste: \_\_\_\_\_ Actividad \_\_\_\_\_ \_ / \_\_\_\_\_

2. ACCESO AL SITIO DEL PROYECTO. Distancia en kilómetros desde la carretera principal más cercana.

Acceso por carretera asfaltada. Distancia \_\_\_\_\_ km

Acceso por camino de tierra. Distancia \_\_\_\_\_ km  Por agua. Distancia \_\_\_\_\_ km

Requiere apertura de camino: No  Si:  Permanente: Longitud \_\_\_\_\_ km  Temporal: Longitud \_\_\_\_\_ km

3. CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN EL SITIO DEL PROYECTO:  NO  SI

Área que ocupan: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Requieren Demolición:  NO  SI Volumen estimado \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>

4. DESCRIPCION DEL RELIEVE Y PENDIENTES DEL TERRENO.

Plano a Ligeramente inclinado (0 – 2%)  Ondulado suave a Ondulado (3 - 12%)

Alomado a Quebrado (13-35%)  Accidentado (36-70%)  Muy accidentado (>70%)

5. PROFUNDIDAD DEL MANTO FREÁTICO. El detalle de esta información, aplica a las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1

Profundidad: \_\_\_\_\_ metros en época de lluvia Profundidad: \_\_\_\_\_ metros en época seca

Determinado por:  Pozo existente en el sitio  Pozos aledaños  Perforaciones en el sitio

Estudio Hidrogeológico (anexar copia)  Otro. Detallar: \_\_\_\_\_

6. COBERTURA VEGETAL

Cobertura vegetal menor:  Pasto  Matorral  Arbustivo  Cultivo: Detalle. \_\_\_\_\_

Cobertura vegetal mayor (densidad):  Bosque ralo (Hasta 20 árboles/ha con DAP hasta de 20 cm)

Bosque denso (Más de 20 árboles/ha con DAP hasta de 20 cm)

Bosque de galería (en márgenes de ríos, quebradas, lagos, lagunas)

Bosque salado (manglar)

Detalle del número aproximado de árboles/arbustos por tipo especie: Aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1.

\_\_\_\_\_ /  \_\_\_\_\_ /  \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ /  \_\_\_\_\_ /  \_\_\_\_\_

7. EXISTENCIA DENTRO DEL PROYECTO O A UNA LONGITUD DE 100 METROS A PARTIR DEL PERÍMETRO DEL PROYECTO, DE LAS SIGUIENTES ÁREAS Y ESTRUCTURAS:

- Ríos \_\_\_\_\_ m     Lagos \_\_\_\_\_ m     Mar \_\_\_\_\_ m     Estero \_\_\_\_\_ m     Manantiales \_\_\_\_\_ m  
 Quebradas \_\_\_\_\_ m     Manglares \_\_\_\_\_ m     Lugares Turísticos / Zonas de Recreo \_\_\_\_\_ m  
 Sitios o inmuebles con valor Cultural \_\_\_\_\_ m     Áreas naturales protegidas \_\_\_\_\_ m  
 Centro poblado \_\_\_\_\_ m     Viviendas Aisladas \_\_\_\_\_ m  
 Zonas agrícolas \_\_\_\_\_ m     Zonas industriales \_\_\_\_\_ m  
 Granjas porcinas o avícolas \_\_\_\_\_ m     Otros (Iglesias, escuelas, cantareras, casa comunal, canchas deportivas, parques, etc.)

Nombre de los que han sido marcados: Esta parte del numeral aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1

---



---

**8. DE EXISTIR DRENAJES NATURALES (RIOY/O QUEBRADA) DENTRO, COLINDANTE O QUE ATRAVIESA DEL ÁREA DEL PROYECTO INDIQUE:**

Respecto del área del proyecto, se localiza:  Dentro     Colindante     Ambas situaciones

Acciones previstas:  Se conservará en su estado natural y se establecerá la zona de protección

Se afectará la zona de protección, longitud: \_\_\_\_\_ metros

Se afectará el cauce del drenaje, longitud: \_\_\_\_\_ metros

Se afectará el curso del drenaje, longitud: \_\_\_\_\_ metros

Se afectará el cauce, su curso y la zona de protección, longitud: \_\_\_\_\_ metros

Profundidad promedio: \_\_\_\_\_ m    Zona de protección. Ancho \_\_\_\_\_ m

OBRAS DE PROTECCIÓN:  Muros     Conformación de Taludes     Obras de Paso

Guarda niveles     Disipadores energía     Otros: \_\_\_\_\_

Descripción de Obras de Protección previstas: \_\_\_\_\_

---



---

**VII. ACTIVIDADES Y OBRAS PARA LA EJECUCION DEL PROYECTO.** Marque las acciones a ser realizadas en cada una de las etapas del proyecto.

**1. ACTIVIDADES DEL PROYECTO A EJECUTARSE**

- |  |                          |                        |   |
|--|--------------------------|------------------------|---|
| Limpieza y chapeo                              | <input type="checkbox"/> | Excavación             | <input type="checkbox"/>                          |
| Demolición                                     | <input type="checkbox"/> | Edificaciones          | <input type="checkbox"/>                          |
| Descapote                                      | <input type="checkbox"/> | Obras de urbanización: | <input type="checkbox"/> revestimiento de vías    |
| Tala y destronconado                           | <input type="checkbox"/> |                        | <input type="checkbox"/> cordón-cuneta            |
| Corte y relleno                                | <input type="checkbox"/> |                        | <input type="checkbox"/> sistema de agua potable  |
| Conformación y estabilización de taludes       | <input type="checkbox"/> |                        | <input type="checkbox"/> sistema de aguas negras  |
| Apertura de vías de circulación                | <input type="checkbox"/> |                        | <input type="checkbox"/> sistema de aguas lluvias |
| Revegetación                                   | <input type="checkbox"/> |                        | <input type="checkbox"/> electrificación          |
| <input type="checkbox"/> Otras. Detalle: _____ |                          |                        |   |

2. Se prevé la generación y/o el establecimiento de muros y taludes dentro del proyecto NO  SI   
 Describir si es de corte o relleno, relación de talud (H:V), longitud, altura, obras de drenaje y tratamiento de taludes previsto. Indicar localización en plano de distribución general. Aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1.
- 
-

**VIII. COMPONENTES DEL MEDIO NATURAL SUSCEPTIBLES A SER AFECTADOS POR LA EJECUCION DEL PROYECTO.** Marque lo pertinente a lo solicitado.

1. Cobertura vegetal que será afectada por la ejecución del proyecto:  Árboles  Arbustos  Hierbas  
 Número de árboles/arbustos a ser afectados con diámetro a la altura del pecho (DPA), igual o mayor a 20 centímetros:  
 No. \_\_\_\_\_ Total de árboles No. \_\_\_\_\_ Total de arbustos

Número y nombre común por especie de árbol/arbusto a ser afectados por el proyecto: Esta parte del numeral aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, categoría 1.

[ ] \_\_\_\_\_ / [ ] \_\_\_\_\_ / [ ] \_\_\_\_\_  
 [ ] \_\_\_\_\_ / [ ] \_\_\_\_\_ / [ ] \_\_\_\_\_  
 [ ] \_\_\_\_\_ / [ ] \_\_\_\_\_ / [ ] \_\_\_\_\_

Incluir en un anexo propuesta de revegetación arbórea, arbustiva y herbácea con especies arbóreas, arbustivas y herbáceas que sean típicas de la zona, de acuerdo al propósito de la plantación (ornamentación y/o protección), número de árboles por especie, sitio propuesto de plantación (localización: zonas verdes, zonas de protección, arriates u otras áreas), distanciamiento, tiempo de implementación y mantenimiento previsto: fertilización, poda, riego, mano de obra, frecuencia.

2. Tipo de riesgo a que es susceptible el proyecto:  Ninguno  Deslizamientos  Derrumbes  Inundaciones  
 Hundimientos  Otros, \_\_\_\_\_

3. De producirse los siguientes impactos, marque y explique las medidas ambientales a implementar. De requerirse cualquier ampliación utilizar hojas adicionales. Aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1

Componente del medio	Impacto	Etapas del Proyecto				Descripción de la medida
		PS	Co	Fu	Ci	
Aire	Emisión de polvo					
	Generación de ruido					
	Incremento del tráfico vehicular					
	Generación Olores/vapores					
Agua	Pérdida de infiltración al recurso hídrico					
	Incremento de la escorrentía superficial					
	Contaminación por aguas residuales domésticas					
	Contaminación por aguas residuales industriales o lixiviados					
Suelo	Erosión					
	Contaminación del suelo por desechos sólidos					

	Contaminación por derrames de aceite de vehículos					
<b>Flora</b>	Afectación de especies amenazadas y/o en peligro de extinción					
	Afectación a la cobertura vegetal					
<b>Fauna</b>	Afectación a especies amenazadas y/o en peligro de extinción					
<b>Socioeconómico</b>	Pérdida de fuente de empleo					
	Reubicación de viviendas					
	Afectación a infraestructura comunal					
	Pérdida de suelo con potencial agrícola (cambio de uso de suelo – cafetales)					
<b>Cultural</b>	Afectación a monumentos históricos y/o vestigios arqueológicos					
<b>Paisaje</b>	Visibilidad					
<b>Otros</b>						

**IX. POSIBLES ACCIDENTES, RIESGOS Y CONTINGENCIAS.** INDIQUE LOS POSIBLES ACCIDENTES, RIESGOS Y CONTINGENCIAS QUE PUEDAN OCASIONARSE EN LAS DIFERENTES ETAPAS DEL PROYECTO (construcción, operación o cierre)


**X. VIABILIDAD LEGAL DEL PROYECTO.** Mencionar legislación aplicable a nivel nacional, sectorial y municipal que regule la ejecución del proyecto.

---



---



---

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina

**FORMULARIO A****HOJA 1 / 4**

EXP. No. \_\_\_\_\_

FECHA INGRESO: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 20\_\_

**FORMULARIO A****FACTIBILIDAD DE PROYECTOS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION****I. TIPO DE SOLICITUD**

- CALIFICACIÓN DE LUGAR  
 FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

- LINEA DE CONSTRUCCIÓN  
 REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN

**II. DEL CONCEPTO DE TRÁMITE** NUEVA SOLICITUD REFORMA**III. DEL TITULAR**

- NOMBRE DEL TITULAR O PROPIETARIO: \_\_\_\_\_
- DOMICILIO PRINCIPAL Calle / Avenida: \_\_\_\_\_  
Número: \_\_\_\_\_ Colonia: \_\_\_\_\_  
Municipio: \_\_\_\_\_ Departamento: \_\_\_\_\_  
Tel. oficina: \_\_\_\_\_ Tel. residencia: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_  
Correo Electrónico: \_\_\_\_\_
- REPRESENTANTE LEGAL: \_\_\_\_\_
- PROFESIONAL RESPONSABLE ING. O ARQUITECTO: \_\_\_\_\_  
Reg. N° \_\_\_\_\_
- DIRECCION Y TELEFONO PARA NOTIFICACIÓN: \_\_\_\_\_

**IV. DE LA ACTIVIDAD, OBRA O PROYECTO**

- AMBITO DE ACCION:  Urbano  Rural  Costero - Marino
- TIPO DE PROYECTO:

a)  URBANIZACION

GRADO DE URBANIZACIÓN	DENSIDAD ( EN AREA DE LOTES )
U1 ( Urbanización Completa Tipo 1 ) ( )	D1 ( Lotes de más de 60 M2 a 100 M2 ) ( )
U2 ( Urbanización Completa Tipo 2 ) ( )	D2 ( Lotes de más de 100 M2 a 200 M2 ) ( )
	D3 ( Lotes de más de 200 M2 a 500 M2 ) ( )
	D4 ( Lotes de más de 500 M2 a 1000 M2 ) ( )
	D5 ( Lotes de más de 1000 M2 ) ( )

Nota: Las Densidades D1 y D2 se permitirán únicamente para urbanizaciones U1 y U2 si existe Factibilidad de Servicios Públicos.



**Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina**

**FORMULARIO A**

**HOJA 2 / 4**

EXP. No. \_\_\_\_\_ FECHA INGRESO: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 20\_\_

3. NATURALEZA DEL PROYECTO:  Nuevo  Ampliación  Rehabilitación  
 Funcionamiento  Demolición  Remodelación  Restauración  
 Otros \_\_\_\_\_

4. UBICACIÓN FISICA:

Calle/Avenida: \_\_\_\_\_ Cantón: \_\_\_\_\_

Municipio: \_\_\_\_\_ Departamento: \_\_\_\_\_

5. NOMBRE DEL PROYECTO: \_\_\_\_\_

6. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

7. USO DEL SUELO

Anterior: \_\_\_\_\_ Actual: \_\_\_\_\_

Proyectado:  Habitacional  Comercial  Institucional  
 Industrial  Recreacional  Otros \_\_\_\_\_

8. COLINDANTES DEL PREDIO Y ACTIVIDADES QUE DESARROLLAN:

Al Norte: \_\_\_\_\_ Actividad: \_\_\_\_\_

Al Sur: \_\_\_\_\_ Actividad: \_\_\_\_\_

Al Este: \_\_\_\_\_ Actividad: \_\_\_\_\_

Al Oeste: \_\_\_\_\_ Actividad: \_\_\_\_\_

9. NUMERO DE ETAPAS DEL PROYECTO Y TIEMPO ESTIMADO DE EJECUCIÓN EN MESES:

I Etapa \_\_\_\_\_, II Etapa \_\_\_\_\_, III Etapa \_\_\_\_\_, IV Etapa \_\_\_\_\_, V Etapa \_\_\_\_\_,

10. AREA DEL TERRENO:

Total \_\_\_\_\_ M2 A desarrollar \_\_\_\_\_ M2; A impermeabilizar \_\_\_\_\_ m2 \_\_\_\_\_%

**Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina**

**FORMULARIO A**

**HOJA 3 / 4**

EXP. No. \_\_\_\_\_ FECHA INGRESO: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ /20\_\_

**11. AREAS Y PORCENTAJES ESTIMADOS DEL PROYECTO DE URBANIZACION:**

Área de Lotes (área útil): \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Área Total del Terreno  
 Área Verde: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Área Total del Terreno  
 Área de Equipamiento Social: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Área Total del Terreno  
 Área de Protección: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Área Total del Terreno  
 Área de Circulación: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Área Total del Terreno  
 Área del lote Tipo: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>.

**12. AREAS Y PORCENTAJES ESTIMADOS DEL PROYECTO DE CONSTRUCCION:**

Área de Construcción: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Área Total del Terreno  
 Área a Techar: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Área Total del Terreno  
 Área a Demoler: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Área Total del Terreno  
 Área a Ampliar: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Área Total del Terreno  
 Área a Remodelar: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Área Total del Terreno

Área de patios y jardines: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Área Total del Terreno

13. NUMERO DE UNIDADES: \_\_\_\_\_ Lotes \_\_\_\_\_ Locales \_\_\_\_\_ Apartamentos \_\_\_\_\_

14. NUMERO DE NIVELES: [ ] 1 nivel [ ] 2 niveles [ ] 3 niveles [ ] otros \_\_\_\_\_

15. REGIMEN DEL PROYECTO: [ ] Individual [ ] En condominio

**16. DESCRIPCION DEL RELIEVE Y PENDIENTES DEL TERRENO:**

[ ] Plano a ligeramente inclinado (0-2%) [ ] Ondulado suave (3-4%) [ ] Ondulado (5 - 12%)  
 [ ] Alomado (13-25%) [ ] Quebrado (26-35%) [ ] Accidentado (36-70%)  
 [ ] Muy accidentado (>70%)

**17. COBERTURA VEGETAL**

Cobertura vegetal menor: [ ] Pasto [ ] Matorral [ ] Arbustivo [ ] Cultivo: \_\_\_\_\_  
 Cobertura vegetal mayor (densidad): [ ] Bosque muy ralo (<30%) [ ] Bosque ralo (30-50%)  
 [ ] Bosque semidenso (50-70%) [ ] Bosque denso (>70%) [ ] Bosque Hidroalófito

Especies predominantes: \_\_\_\_\_

**18. ELEMENTOS NATURALES, CULTURALES Y TURISTICOS:**

[ ] Ríos [ ] Lagos [ ] Mar [ ] Estero [ ] Manantiales [ ] Quebradas  
 [ ] Manglares [ ] Lugares Turístico [ ] Zonas de Recreo [ ] Sitios Valor Cultural

Nombrar los que han sido marcados: \_\_\_\_\_

**Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina**

**FORMULARIO A**

**HOJA 4 / 4**

EXP. No. \_\_\_\_\_ FECHA INGRESO: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 20 \_\_\_\_

### V. DECLARACIÓN JURADA

El suscrito \_\_\_\_\_ en calidad de titular del proyecto, doy fe de la veracidad de la información detallada en el presente documento y anexos, cumpliendo con los requisitos de ley exigidos, razón por la cual asumo la responsabilidad consecuente derivada de esta declaración, que tiene calidad de declaración jurada.

Lugar y fecha: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nombre del titular

\_\_\_\_\_  
Firma del titular

\_\_\_\_\_  
Nombre del Ing. Civil o Arq. Responsable

\_\_\_\_\_  
Sello y firma del Ing. Civil o Arq. Responsable

Tel.: \_\_\_\_\_

Nota: Si se requiere mayor espacio en alguno de los puntos, anexar hoja de acuerdo a formato. La presente no tiene validez sin nombres y firmas.

**Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina.**

Observaciones:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL RECEPTOR

## REQUISITOS Y PRECIOS DE SERVICIOS EN LAS OFICINAS DE MANTENIMIENTO CATASTRAL DEL PAIS

Vigencia Ley de Lotificaciones y Parcelaciones Habitacionales (07 de Septiembre/2012)

Versión #10/2012

### REQUISITOS GENERALES

- A. Presentar Ubicación Catastral (original o copia legible) de la parcela de interés, contemplando el Código Catastral actualizado (Mapa/Parcela) al momento de presentar la Revisión de Planos.
- B. Presentar el Comprobante de Pago debidamente cancelado según el precio correspondiente al servicio e indicando en concepto el servicio requerido, detallando en el CP la Revisión de Planos y el servicio.
- C. Presentar llena la respectiva solicitud de servicio. (Dato obligatorio: Documento Único de Identidad (DUI), No. del NIT del o los propietarios, profesional que firma y sella el plano o anexo y del solicitante si fuere un tercero). En el espacio de Dato Registral se deberá consignar la información actualizada, previa información verificada en el RPRH. En caso de servicio de CDC o Revisión de Perímetro no requerirá dato registral. Pero si copia de documento privado si lo tiene.
- D. Mostrar Documento de Identidad del solicitante (DUI, Licencia de conducir, otros; ya sea en original o copia.)
- E. Presentar Plano del Levantamiento Topográfico en original y copia, (se mostrará el Plano original solo para comparar), que deberá contener:
  1. Firma y Sello del Profesional responsable registrado debidamente en el VMVDU.
  2. Escala y Fecha del levantamiento.
  3. Área del inmueble en M<sup>2</sup>.
  4. Nombre del o los Propietarios según inscripción o nombre del comprador y Dirección actual del Inmueble.
  5. Coordenadas de ubicación, por lo menos en 2 vértices de la parcela objeto de la revisión e indicar el norte.
  6. Rumbos y distancias legibles, (Identificando el tipo de Lindero y/o Vértice en caso de Remedición).

<b>TIPOS DE LINDEROS</b>		
1	Muro	Mu
2	Pared	Pa
3	Tapial	Tap
4	Cerco fijo o alambrado	Cf
5	Cerco vivo o árbol	Cv
6	Canaleta o zanja	Ca - Za
7	Talud bajo < 1.50	Tb
8	Talud bajo > 1.50	Ta
9	Quebrada o barranca	Qu - Ba
<b>TIPOS DE VERTICES O ESQUINEROS</b>		
1	Mojón	Mo
2	Esquinero de Edificio	Es
3	Poste	Po

7. Esquema de Ubicación, conteniendo al menos 2 puntos de referencia cercanos a la parcela objeto de la revisión.
8. Colocar nombres de colindantes actuales, para el caso de ser lotificaciones, además del nombre, se deberá colocar número de lote y polígono correspondiente y a la vez cualquier bien nacional que afecte a la parcela (calles, quebradas y otros), identificándolos con el nombre que se conoce; así como, identificar el resto como colindante en las segregaciones.
9. Indicar gravámenes sobre los inmuebles, si hubiere (hipotecas de porción, servidumbres de paso, etc.

## **Notas:**

**\*Se aclara que toda documentación que se ingrese a catastro para fines de trámite pasa a formar parte del expediente de la misma por lo que no se hará devolución de esta documentación al solicitante.**

\* El plano deberá ser legible y no se permitirán hojas anexas a excepción de las Desmembraciones en Cabeza de su Dueño y Condominios de acuerdo a lo detallado en esos ítems.

\* Se debe de considerar que para cada servicio de Revisión de Planos (excepto Reunión de Inmuebles) se debe de presentar solamente la matrícula o antecedente que ampara el inmueble a revisar. No se puede solicitar varios servicios en un mismo plano, ni aunque estos correspondan a un mismo propietario.

\* En los casos que el plano presentado contenga un tramo curvo, éste deberá describir su radio, la longitud de cuerda, su rumbo y distancia, cuando no se adjunte el archivo digital.

\* En caso que presente archivo digital adjunto al plano impreso, deberá estar georeferenciado y guardado en versión de Autocad R14 (pantalla Model), Dxf ó Micro Station V7, debiendo contener solo la información necesaria para su revisión, debidamente rotulado y en su respectivo estuche.

\* En los casos en que la transacción requiera de inspección de campo, será indispensable que el o los interesados tengan definidos los linderos de la parcela, mediante cercos de cualquier material, o mojones permanentes. Caso de no cumplir con este requisito, el trámite puede resultar como Pendiente de Correcciones hasta contar con la información establecida en el campo.

## **REUNION DE INMUEBLES.**

**Cuando las parcelas a reunir estén controladas por Catastro se tendrán 2 opciones:**

A. Oficina de Mantenimiento Catastral con Catastro Modernizado.

- Requisitos Generales y en sustitución del literal E de dicho requisitos se presentará lo indicado en el siguiente ítem.
- Indicar en la Ubicación Catastral en original, las parcelas a reunir con sus áreas inscritas y datos que amparan inscripción de inmueble (matrícula, inscripción, etc.) correspondientes, así como el área registral total del inmueble reunido.
- Firmado y sellado en original por el notario lo cual presume la responsabilidad del mismo sobre la información registral que presenta, y firma en original del o los propietarios del inmueble. En caso de que el propietario sea una persona jurídica, deberá firmar el Representante Legal adjuntando copia del documento que lo acredita como tal.
- En casos que la información que se plasma en la Ubicación catastral no es correcta y se emite notificación de correcciones, esta deberá de presentarse en una nueva ubicación catastral en original.
- Si presenta plano del levantamiento topográfico indicar las áreas inscritas y datos registrales actualizados correspondientes, así como el área registral total del inmueble, solo comprará una Ubicación Catastral aun cuando se tengan controladas catastralmente todas las parcelas a reunir.
- Firmado y sellado en original por el profesional responsable del levantamiento, del notario lo cual presume la responsabilidad del mismo sobre la información registral que presenta, y firma en original del o los propietarios del inmueble. En caso de que el propietario sea una persona jurídica, deberá firmar el Representante Legal adjuntando copia del documento que lo acredita como tal.

B. Oficina de Mantenimiento Catastral sin Catastro Modernizado.

- Requisitos Generales.
- Indicar en el Plano de levantamiento, las parcelas a reunir con sus áreas inscritas y datos que amparan inscripción de inmueble (matrícula, inscripción, etc.) correspondientes, así como el área registral total del inmueble reunido.
- Firmado y sellado en original por el profesional responsable del levantamiento, del notario lo cual presume la responsabilidad del mismo sobre la información registral que presenta, y firma en original del o los propietarios del inmueble. En caso de que el propietario sea una persona jurídica, deberá firmar el Representante Legal adjuntando copia del documento que lo acredita como tal.

**Cuando las parcelas a reunir no estén controladas por Catastro o se encuentren en Categoría de Indeterminación Física con otros propietarios:**

- Requisitos Generales.

- Indicar en el plano del levantamiento topográfico, las áreas y datos que amparan inscripción de inmueble (matrícula, inscripción, etc.) de cada uno de los inmuebles a reunir, así como el área total del inmueble reunido.
- Firmado y sellado en original por el profesional responsable del levantamiento, del notario lo cual presume la responsabilidad del mismo sobre la información registral que presenta, y firma en original del o los propietarios del inmueble. En caso de que el propietario sea una persona jurídica, deberá firmar el Representante Legal adjuntando copia del documento que lo acredita como tal.

**Nota:** El precio se calculará en base al perímetro general que conformen las parcelas reunidas presentadas en Anexo ó Plano Topográfico (Predominando este último).

## **REMEDIACIÓN.**

- Requisitos Generales.
- Profesional que firma y sella el plano a presentar, deberá ser acorde al Art. 15 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias.

## **SEGREGACION SIMPLE E HIPOTECA DE PORCION.**

**En las Oficinas que cuentan con Catastro Modernizado, se deberá cumplir con todos los Requisitos Generales cuando:**

- La parcela a segregar es de forma irregular (Más de 4 tramos) sin importar el área de la misma.
- El área a segregar sea mayor a 1000.00 M2, aunque fuese de forma regular.
- La porción a segregar no coincida con ninguno de los linderos de la parcela origen independientemente del área y de la forma.

**En las Oficinas que cuentan con Catastro Modernizado, se deberá cumplir con los Requisitos Generales excepto el literal E y esquematizando la segregación en la Ubicación Catastral original (Anexo) cuando:**

- El área a segregar sea menor o igual a 1,000.00 M2.
- De forma regular (De 3 a 4 tramos rectos)
- Colindando con 2 linderos de la parcela origen.
- Indicar con tinta y a escala en el anexo los tramos con sus medidas en forma legible, el área a segregar y nombre de nuevos colindantes.
- Firmado y sellado en original por el notario lo cual presume la responsabilidad del mismo sobre la información que presenta, y firma en original del o los propietarios del inmueble.
- En caso de que el propietario sea una persona jurídica, deberá firmar el Representante Legal adjuntando copia del documento que lo acredita como tal.
- En casos que la información que se plasma en la Ubicación catastral no es correcta y se emite notificación de correcciones, ésta deberá de presentarse en una nueva ubicación catastral en original

### **Nota:**

\* La presentación del plano según el literal E en estos servicios, será opción del cliente, en las Oficinas con Catastro Modernizado.

### **Para las Oficinas que no cuentan con Catastro Modernizado**

- Deberá cumplir con todos los Requisitos Generales.

### **Nota:**

\* Para las Segregaciones Simples se aplicará la Ley de Lotificaciones o Parcelaciones Habitacionales, Ley de Urbanismo y Construcción, Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción, Ley de Catastro y todas las leyes relacionadas al fraccionamiento, ya que de esto dependerá el resultado del trámite.

\* Las Segregaciones de Hecho que el Catastro Modernizado ya tiene controladas con su respectivo número de parcela, el usuario adquirirá la Ubicación Catastral de la misma, deberá establecer las medidas reales de la porción a segregar, sus colindancias y área. Posteriormente presentará a Revisión de Proyecto, previa cancelación del pago respectivo, firmado y sellado en original por el Notario, lo cual presume la responsabilidad del mismo sobre la información que presenta, y firma en original del o los propietarios del inmueble. En caso de que el propietario sea una persona jurídica, deberá firmar el Representante Legal adjuntando copia del documento que lo acredita como tal.

\* Cuando las Segregaciones Simples correspondan a una lotificación calificada en SIRyC como antigua, el usuario podrá presentar la solicitud a revisión de cada lote o lotes que se pretender inscribir a favor del

mismo propietario, pudiendo proporcionar plano de la lotificación si lo tuviera, como referencia de la misma, en el caso que el plano contenga sellos de aprobación de la entidad competente, este deberá ser certificado por dicha Institución previa su presentación a Catastro.

## **DECLARACION JURADA.**

### **Caso 1. Art. 10 inciso 5 RSI**

- Requisitos Generales.
- Identificar en el plano del levantamiento topográfico, las porciones inscritas con datos que amparan inscripción de inmueble (matrícula, inscripción, etc.) correspondiente, detallando el área a declarar bajo juramento.
- Firmado y sellado en original por el notario lo cual presume la responsabilidad del mismo sobre la información registral que presenta, y firma en original del o los propietarios del inmueble. En caso de que el propietario sea una persona jurídica, deberá firmar el Representante Legal adjuntando copia del documento que lo acredita como tal.

### **Caso 2. Art. 10 inciso 3 RSI, Art. 17 Reestructuración RPRH y 52 Ley de Lotificaciones**

- Requisitos generales y en sustitución del literal E de dicho requisitos se presentará lo indicado en el siguiente ítem.
- Copia de plano aprobado por las instituciones competentes, con sus respectivos cuadros de áreas por polígonos y lotes y el cuadro resumen de áreas (identificando los lotes, z/ verdes, z/ protección, a/ circulación, z/ social, servidumbres, restos si los hay, etc.) en el cual se indicaran los lotes inscritos con su respectivo número de inscripción detallando el área que declaran bajo juramento.
- Firmado y sellado en original por el notario lo cual presume la responsabilidad del mismo sobre la información registral que presenta, y firma en original del o los propietarios del inmueble. En caso de que el propietario sea una persona jurídica, deberá firmar el Representante Legal adjuntando copia del documento que lo acredita como tal.

**Nota:** El precio se calculará en base al perímetro general que incluye todas las parcelas, tanto las inscritas como las que están pendientes, ya que este servicio contempla únicamente la revisión del área a declarar.

## **CERTIFICACION E INFORME CATASTRAL**

- Literales B, C y D de Requisitos Generales.
- Croquis de ubicación, el cual debe dibujarse al reverso de la solicitud identificando al menos 2 puntos de referencia cercanos a la parcela de interés.
- Copia de NIT y DUI o pasaporte del propietario o poseedor.
- Se anexará el plano de levantamiento topográfico si lo tiene, ya que dicha información será la que se verifique en campo y de ser validada se consignara el área en resolución de dicho servicio.
- En el caso que la certificación solicitada sea por agotamiento de área registral, se deberá anexar a la solicitud la certificación extractada de la inscripción involucrada.
- Copia de la escritura del inmueble, si la tiene.
- El día de la inspección de campo, el titulante debe hacerse acompañar de 2 colindantes o en su defecto 1 colindante y 1 vecino, con sus documentos de identificación para que firmen la ficha de conformidad.

### **Nota:**

\* No se requiere comprar la Ubicación Catastral para este trámite.

\* Si el plano se presentara posterior al ingreso de la solicitud del servicio, se deberá realizar el trámite de Suspensión de Servicio adjuntando la Certificación emitida en original y presentado la nueva solicitud cumpliendo con los requisitos establecidos para la misma.

## **PARTICION.**

### **Partición Extrajudicial:**

- Requisitos Generales.
- Que el dato registral del inmueble se encuentre en pro indiviso.
- En el plano de levantamiento topográfico, deberán detallar por cada porción lo siguiente :
  - Nombre del propietario a quien será asignada.
  - Cuadro de rumbos y distancias y sus respectivas áreas, así como el área total.

Se aplicará la Ley de Lotificaciones o Parcelaciones Habitacionales, Ley de Urbanismo y Construcción, Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción, Ley de Catastro y todas las leyes relacionadas al fraccionamiento.

### **Partición Judicial:**

- Copia certificada de la resolución Judicial de las Hijuelas firmada y sellada por el Juez que la dictaminó. (en original o copia certificada)
- Requisitos Generales, consignando en el plano de levantamiento topográfico la respectiva firma del Juez
- No requerirá de plano aprobado por Instituciones o entidades responsables del Ordenamiento y Desarrollo Territorial

### **DESMEMBRACION EN CABEZA DE SU DUEÑO.**

- Requisitos Generales y en sustitución del literal E de dicho requisitos se presentará lo indicado en el siguiente ítem.
- Presentar copia de resolución y plano (tantos como inmuebles conformen el proyecto) de distribución de lotes aprobado por las Instituciones competentes (VMVDU, OPAMSS, Alcaldías u otra), junto con el plano y resolución original sólo para compararlos.
- El plano aprobado por la institución competente, debe traer el sello que defina VMVDU que le colocará a los planos de lotificaciones que superen el proceso de regularización de acuerdo a la Ley de Lotificaciones definido en el Título segundo de la misma.
- Cuadros de áreas por Polígonos y lotes, junto con el Cuadro resumen de áreas (lotes, z/ verdes, z/ protección, a/ circulación, z/ Equipamiento Social, restos si los hay, etc.). Indicar perímetro de hipotecas de porción, si las hubiere.
- Indicar rumbos y distancias de Polígonos y calles para su respectiva digitalización cuando no se adjunte el archivo digital.

### **CONDOMINIO.**

- Requisitos Generales y en sustitución del literal E de dicho requisitos se presentará lo indicado en el siguiente ítem.
- Presentar copia de resolución y plano aprobado por las Instituciones competentes (VMVDU, OPAMSS, Alcaldías u otra) junto con el plano original sólo para compararlos. Estos deben contener la distribución de los espacios por nivel, con medidas lineales visibles, y especificando si son a rostro o a eje de pared, número del apartamento y nomenclatura necesaria.
- Presentar cuadro de áreas por nivel y el cuadro resumen de las mismas, en los cuales, se indicara la cantidad de espacios, así mismo si el condominio posee áreas independientes de los apartamentos o locales., se deben identificar claramente en el plano, y especificar si son áreas privadas, ya que tendrán matrículas independientes como en el caso de las bodegas, estacionamientos, jardines, etc.
- Especificar si fuera el caso, el número de estacionamiento que le correspondiese a cada apartamento o local.
- Delimitar las zonas de retiro o de protección con medidas y áreas.
- Identificar perímetro de hipoteca de porción si las hubiere.
- Indicar la información técnica necesaria para el correcto posicionamiento de los edificios dentro del Inmueble General para su respectiva digitalización cuando no se adjunte el archivo digital.
- Adjuntar escrito en el que se detallen las áreas que conforman el proyecto y su carácter de común o privadas, tanto en los locales o apartamentos como en las bodegas, estacionamientos, jardines y otros, ya que de dicha información dependerá la cantidad de pre matrículas que se le generen al Proyecto, el cual deberá estar firmado y sellado por el Notario lo cual presume la responsabilidad del mismo sobre la información que presenta y firma en original del o los propietarios del inmueble. En caso de que el propietario sea una persona jurídica, deberá firmar el Representante Legal adjuntando copia del documento que lo acredita como tal.

### **RESTOS.**

- Requisitos Generales.
- Datos que amparan inscripción de inmueble (matrícula, inscripción, etc.)
- Firmado y sellado en original por el profesional responsable del levantamiento, el notario lo cual presume la responsabilidad del mismo sobre la información registral que presenta, y firma en original del o los propietarios del inmueble. En caso de que el propietario sea una persona jurídica, deberá firmar el Representante Legal adjuntando copia del documento que lo acredita como tal.



**Nota:** El precio se calculará con la tabla de fraccionamiento (Segregación Simple o por Donación, Hipoteca de Porción (Anexo o Plano), Partición, Condominio y Desmembración en Cabeza de su Dueño. Dicha solicitud se ingresara por el procedimiento de Segregación Simple.

## REVISION DE PERIMETRO.

- Requisitos Generales.
- Se identificara la inscripción del inmueble (matricula, inscripción, etc) si lo hubiere.
- Firmado y sellado por el profesional responsable del levantamiento topográfico.

Nota: El precio se calculara por tramos.

Nota: Si la revisión es para Remediación el plano debe tener la firma y sello del Profesional de acuerdo al Art. 15 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias.

### Nota que aplica a todo proyecto que sea presentado con los permisos correspondientes a Entidad Competente:

- \* Si el o los planos aprobados por las Instituciones correspondientes, carecieran de información técnica solicitada, se deberá anexar un plano original que complemente lo requerido, el cual deberá estar firmado y sellado en original por el profesional responsable.
- \* En caso que se dieran modificaciones al diseño original, se presentará el nuevo plano aprobado con la resolución correspondiente y se ingresará como una nueva solicitud.
- \* La vigencia de la aprobación del plano dependerá de la Institución que la emita.

### Notas Generales:

\* Para toda **Suspensión de Servicios**, el trámite es exclusivamente del o los propietarios del inmueble quienes firmarán la solicitud respectiva. En el caso que la solicitud la presente el apoderado o Representante Legal, será necesario adjuntar copia del documento que lo acredita como tal. Si fuese un tercero, será necesario que al reverso del formato en original, sea autenticada la firma por un Notario, lo cual da fe que la firma plasmada es la del propietario.

\* Para el retiro de Resoluciones Catastrales, se entregará al solicitante, propietario o a quien se establezca entregar el documento, de lo contrario deberá presentar autorización por escrito, con copia de DUI y NIT del o los propietarios. **La Resolución Final** entregada por Catastro, podrá ser anexada a la escritura para su presentación en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, con la finalidad de facilitar la identificación de la parcela de interés en el procedimiento de la confrontación con el documento.

\* En base al Art. 15 de la Ley de Catastro, se solicitara la presencia de los colindantes cuando se modifiquen los linderos de la parcela origen, para cualquier trámite.

## REVISIÓN DE PLANO

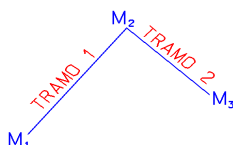
### Remediación, Reunión de Inmuebles y Declaración Jurada :

De 3 a 30 tramos	\$21.00
De 31 a 60 tramos	\$32.00
De 61 a 90 tramos	\$58.00
De 91 a 120 tramos	\$86.00
De 121 a 150 tramos	\$97.00
Más de 150 tramos	\$0.65 por c/ tramo adicional

### Segregación Simple o por Donación, Hipoteca de Porción ( Anexo o Plano ), Partición , Condominio y Desmembración en Cabeza de su Dueño :

De 1 a 20 Lotes/Apto.	\$50.00
De 21 a 40 Lotes/Apto.	\$100.00
De 41 a 60 Lotes/Apto.	\$150.00
De 61 a 80 Lotes/Apto.	\$200.00
De 81 a 100 Lotes/Apto.	\$250.00
Más de 100 Lotes/Apto.	\$2.50 por cada Lote/Apto. adicional

La distancia entre un mojón o esquinero a otro se llama tramo.



## PRODUCTO CATASTRAL

### Ubicación Catastral:

Tamaño personalizada Carta	\$6.78
Tamaño personalizada Tabloide	\$7.91
Tamaño personalizada mayor a Tabloide	\$11.30

### Listado de Propietarios:

Copia dura ..... (cada linea)	\$0.15
-------------------------------	--------

## CERTIFICACION E INFORME CATASTRAL

En San Salvador, para la presentación de planos se cancela mediante Comprobante de Pago en Bancos autorizados, para la compra de Productos y Certificaciones e Informes Catastrales se cancela en Colecturía (2do. Nivel) y en las Oficinas Departamentales al interior del País, todo Servicio y Producto se cancela mediante Comprobante de Pago en Bancos autorizados.

En las áreas donde no existe Mapa Catastral, el arancel es calculado en base a la distancia correspondiente y a la superficie del inmueble con mayor área.

Distancia (km)	0 a 20	21 a 40	41 a 60	61 a 100	101 a mas
0 a 200	\$33.90	\$39.55	\$48.59	\$54.24	\$73.45
201 a 400	\$37.29	\$42.94	\$50.85	\$56.50	\$76.84
401 a 600	\$39.55	\$45.20	\$54.24	\$59.89	\$79.10
601 a 800	\$42.94	\$48.59	\$56.50	\$62.15	\$82.49
801 a 1000	\$45.20	\$50.85	\$59.89	\$65.54	\$84.75
1001 a 5000	\$54.24	\$59.89	\$67.80	\$73.45	\$96.05
5001 a 10000	\$59.89	\$67.80	\$73.45	\$84.75	\$101.70
10001 a más	\$65.54	\$71.19	\$84.75	\$96.05	\$107.35