



Carta

URBANA

N° 110

INTRODUCCIÓN

**1.0 CARACTERÍSTICAS
DE LA VIVIENDA**

**2.0 ASENTAMIENTOS
POPULARES
URBANOS**

**3.0 VIVIENDAS CON
VALOR CULTURAL**

4.0 LOTES BALDÍOS

**5.0 VALORACIONES
GENERALES**

CRONOLOGÍA

VIVIENDAS Y LOTES BALDÍOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR

**FUNDASAL
1968-2003**

Noviembre - Diciembre / 2003

Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima

Reparto Santa Alegría, Calle L-B N° 7, Ciudad Delgado, San Salvador, El Salvador, C.A.

Apartado Postal 421, Tels.: 276-2777 • Fax: (503) 276-3953

E-mail: direccion@fundasal.org.sv • Pagina Web: www.fundasal.org.sv

La CARTA URBANA es una publicación de FUNDASAL cuyo objetivo es plantear a la comunidad nacional e internacional la posición de la Institución (opiniones, críticas, proposiciones, etc.) sobre las cuestiones más relevantes del hábitat popular del país.

VIVIENDAS Y LOTES BALDÍOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR

INTRODUCCIÓN

El compromiso de la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, (FUNDASAL) es con las familias que no han tenido oportunidad de acceder a una vivienda del mercado formal, con aquellas que por la vulnerabilidad ambiental han sido afectadas por desastres; residen en zonas tugurizadas, han sido afectados por catástrofes, etc.

El Centro Histórico de San Salvador (CHSS), ha caído en alto deterioro físico: Después del terremoto de octubre de 1986, las edificaciones afectadas no han sido demolidas o reparadas, tampoco se han ocupado racionalmente los predios de antiguos edificios destruidos, los cuales actualmente están siendo utilizados para parqueos de vehículos, talleres de reparación, o comercio informal. El parque habitacional no ha sido recuperado, mientras que otras edificaciones que cumplían con esta función fueron convertidas en comercios. Esta situación ha provocado su despoblamiento, convirtiéndolo durante el día en un mercado informal callejero, con mucha violencia y caos vehicular, y durante la noche, en un centro parcialmente muerto.

Problemas como: caos vehicular, violencia urbana y no intervención oficial para su reactivación, son factores que contribuyeron al despoblamiento y crisis actual del Centro Histórico, la cual debe ser asumida por instituciones como: Alcaldía Municipal de San Salvador, Gobierno Central, Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), CONCULTURA¹, etc., de cara a establecer un frente común para su rescate y reactivación.

FUNDASAL considera que el Centro Histórico de San Salvador, representa un espacio con potencialidades para desarrollar una diversidad de acciones en vivienda, que ofrezcan oportunidad para familias que de una u otra forma tienen vínculos con esa zona, como: empleados, trabajadores, comerciantes, que tendrían interés por convertirse en residentes en este espacio.

Esta carta urbana resume los resultados de un sondeo que tuvo por objetivo efectuar un recuento de las viviendas según situación de ocupación, sistemas constructivos, tipos de

¹ Comisión Nacional para la Cultura y el Arte.

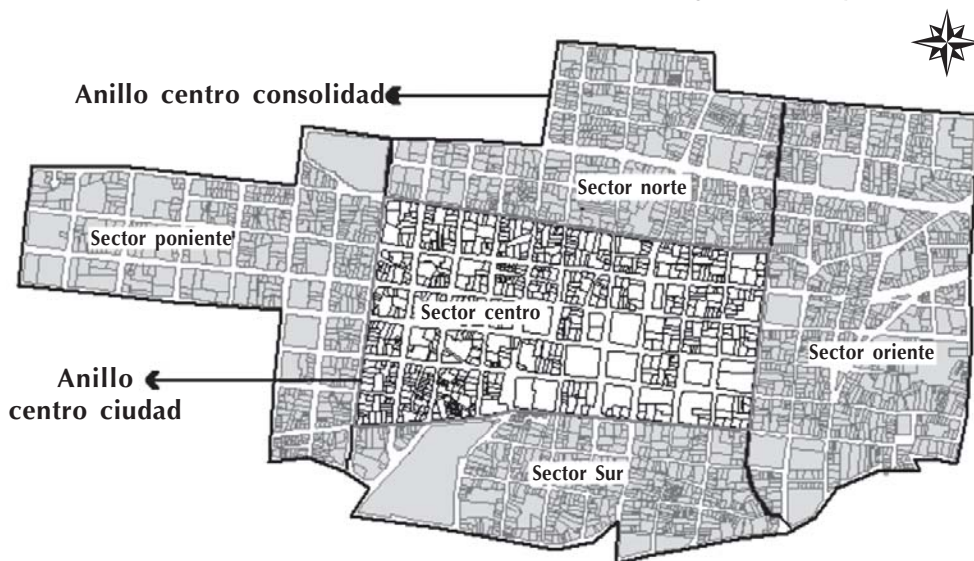
vivienda, uso de lotes, etc., la investigación se llevó a cabo en dos anillos²:

Primer anillo. Denominado “Centro Ciudad”, comprende aproximadamente 59 manzanas, presenta la mayor concentración de funciones centrales: monumentos de mayor valor histórico, edificios y espacios públicos simbólicos más importantes, oficinas públicas, escuelas y plazas. Una fuerte concentración de actividades comerciales, 83% del uso total del suelo está destinado a comercio, que le confiere un carácter monofuncional. El área destinada a equipamiento educativo, cultural y recreativo representa únicamente un 3%;

mientras que la función residencial ha desaparecido casi totalmente, quedando únicamente un 0.2% del suelo empleado para vivienda.³ (Mapa No. 1).

Segundo anillo. Denominado “Centro Consolidado”, comprende aproximadamente 140 manzanas, no contiene monumentos de mayor valor histórico, es más compacto, y la relación entre función productiva, habitacional y comercial, es equilibrada. El porcentaje de terreno utilizado para comercios equivale a un 66%, mientras que el área destinada a equipamiento educativo, cultural y recreativo asciende a 10%, y la residencial es 11% del total⁴. (Mapa No. 1).

Mapa No. 1
Limitantes del Centro Histórico de San Salvador según Anillos y Sectores



² Decreto No. 25, Publicado en el Diario Oficial del 18/12/1996, No. 239. Artículo No. 1.

³ Consorcio ITC/SPAA/ct “Plan de Rescate del Centro Ciudad: Diagnóstico y propuestas PLAMADUR-AMSS, San Salvador, 1997, p.13.

⁴ ID BID p. 12 y 13.

La metodología utilizada en el sondeo, de acuerdo a las variables en observación, se basó en recorridos por calles y pasajes que componen la traza urbana del Centro Histórico, para cubrir dos propósitos fundamentales:

1. Identificar en el terreno, señalar en mapa y llenar fichas de parcelas que presentaban la siguiente situación: lote baldío, con edificaciones en ruina, utilizado como estacionamiento, con construcciones informales, ocupados por talleres de reparaciones, con viviendas construidas con desechos.
2. Identificar en el terreno, señalar en mapa y anotar en cuaderno de campo:

parcelas con uso habitacional único y combinado (comercio y habitacional); vivienda independiente, condominio y pieza de mesón; sistema constructivo y existencia de comunidades marginales.

Las viviendas con valor cultural, fueron identificadas por medio de documentos elaborados por CONCULTURA y OPAMSS.

Esperamos que la información que se presenta a continuación, se convierta en un aporte a la planificación de la ciudad y diseño de proyectos habitacionales en el Centro Histórico de San Salvador.

1.0 CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

De las 1,963 unidades habitacionales, 5.04% se encontraban desocupadas y el 94.96% habitadas, estas últimas eran utilizadas con doble propósito: habitacional y mixto, combinando actividad productiva y habitacional. (Cuadro No.1). El 96.99% se concentraba en el Centro Consolidado; principalmente en el Sector Oriente, con un 58.07%; el Sector Sur, 24.55%; y con el menor porcentaje, el Sector Poniente, con 2.75%.

El anillo Centro Ciudad, se encontró prácticamente sin viviendas, se

detectaron 59 unidades habitacionales, que es el 3.01% del total. De éstas, 24.24% estaban desocupadas. El alto nivel de desocupación del Centro Ciudad podría ser un indicador de la ausencia de interés por residir en este anillo, debido a la más rentable conversión del uso habitacional al comercial. Esto es justificable, si se piensa en los problemas que genera el comercio informal, altos niveles de contaminación por ruido y desechos sólidos, y la delincuencia.

Cuadro No. 1
OCUPACIÓN DE VIVIENDAS SEGÚN SECTOR,
CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR, 2000

ANILLOS Y SECTORES	VIVIENDAS DESOCUPADAS		VIVIENDAS OCUPADAS		TOTAL VIVIENDAS	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Centro Ciudad	24	24.24	35	1.88	59	3.01
Centro Consolidado	°	°	°	°		
Sector Poniente	3	3.03	51	2.74	54	2.75
Sector Norte	15	15.15	213	11.43	228	11.61
Sector Oriente	44	44.45	1,096	58.80	1,140	58.07
Sector Sur	13	13.13	469	25.16	482	24.55
Sub total	75	75.76	1,829	98.12	1,904	96.99
Total	99	100.00	1,864	100.00	1,963	100.00
%	5.04		94.96		100.00	

Fuente: FUNDASAL/UPE "Diagnóstico del Hábitat en el Centro Histórico de San Salvador...", Abril, 2000.

De las 1,864 viviendas ocupadas, 47.80%, son condominios. (Cuadro No. 2), se trata de edificios de 2 a 4 plantas con dos dormitorios, que han sustituido a los mesones, ya que generalmente los lotes en los cuales éstos han sido edificados, fueron ocupados por mesones que resultaron completamente destruidos por el terremoto de 1986. Los condominios se concentraban en el Centro Consolidado, y en este, en el Sector Oriente con 54.32%; en segundo lugar, está el Sector Sur con 37.82%. En el Centro Ciudad y Sector Poniente, no existen viviendas en condominio.

Las viviendas independientes ocupan un 28.17%, esta tipología es la más antigua, se caracteriza por tener áreas constructivas muy grandes, un sólo nivel y numerosos cuartos. Este tipo de viviendas se localiza

en el Sector Oriente del Centro Consolidado en un 55.24% y con un menor porcentaje en sectores Poniente, Sur y Norte. En el Anillo Centro Ciudad ha desaparecido este tipo de vivienda, a pesar de que este fue el espacio fundacional de la Ciudad de San Salvador y donde antiguamente se ubicaban residencias de familias vinculadas con el poder político y económico del país. En la actualidad, la mayoría de edificaciones que fueron de uso habitacional, han cambiado a uso comercial, o de servicios. Algunas se han fraccionado por motivos de herencias.

Las piezas de mesón surgieron cuando familias de altos ingreso abandonaron sus grandes residencias para trasladarse a zonas de mayor prestigio social, constituyendo la alternativa más antigua

para familias urbanas de bajos ingresos, quienes por un módico pago mensual, o arrendamiento simple, podían adquirir un cuarto donde habitar. Como consecuencia de los terremotos e incendios, el número de mesones se ha reducido drásticamente, representando en la actualidad el 18.13% del total de viviendas. La mayor presencia se observó en el Anillo Centro Consolidado, donde los mesones representan un 92.60%. En el Sector Oriente se concentra el 62.72% y con una mínima diferencia porcentual, el Sector Norte y Sur. En el Sector Poniente no se detectaron mesones.

En el sector oriente del Centro Consolidado se identificaron 3 tugurios

compuestos por 110 unidades habitacionales, que representa el 5.90% del total de viviendas ocupadas en dicho sector. (Cuadro No.2). Se trata de viviendas marginales, constituidas por pequeñas construcciones con un sólo cuarto de usos múltiples, hechas con lámina y madera o con desechos de materiales, en terrenos públicos o privados, únicamente con servicios de energía eléctrica y agua potable, la situación de los tugurios es la siguiente: En el Tinetti se ejecutó un proyecto de renovación urbana, Las Mercedes se encuentra en un proceso similar, mientras que el Santa Fe está en su estado original.

Cuadro No. 2
TIPO DE VIVIENDA OCUPADA SEGÚN SECTOR,
CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR, 2000

ANILLOS Y SECTORES	VIVIENDAS						PIEZAS DE MES N		TOTAL VIVIENDAS	
	INDEPENDIENTES		EN CONDOMINIO		MARGINALES		Absoluto	%	Absoluto	%
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%				
Centro Ciudad	10	1.9	0	0	0	0	25	7.4	35	1.88
Centro Consolidado	°	°	°	°	°	°	°	°	°	°
Sector Poniente	51	9.71	0	0	0	0	0	0	51	2.74
Sector Norte	94	17.9	70	7.86	0	0	49	14.5	213	11.43
Sector Oriente	290	55.24	484	54.32	110	100.0	212	62.72	1,096	58.80
Sector Sur	80	15.24	337	37.82	0	0	52	15.38	469	25.16
Sub total	515	98.1	891	100.0	110	100.0	313	92.60	1,829	98.12
Total	525	100.0	891	100.0	110	100.0	338	100.0	1,864	100.0
%	28.17		47.80		5.90		18.13		100.00	

Fuente: FUNDASAL/UPE "Diagnóstico del Hábitat...", citado.

Los sistemas constructivos de las viviendas son: mixto, lámina y madera, bahareque y desechos. El mayor porcentaje, 73.77%, es de sistema mixto, 12.77% lámina y madera, 6.97% desechos y 5.31% de bahareque

(Cuadro No. 3). El Centro Consolidado concentra mayor porcentaje de viviendas de sistema mixto (99.64%), mientras que el Oriente presenta mayor heterogeneidad en cuanto a sistemas constructivos de las viviendas.

CUADRO No. 3
SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DE LAS VIVIENDAS SEGÚN SECTOR,
CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR, 2000.

ANILLOS Y SECTORES	SISTEMA CONSTRUCTIVO										TOTAL VIVIENDAS	
	MIXTO		LAMINA Y MADERA		LAMINA		BAHAREQUE		DESECHOS			
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Centro Ciudad	5	0.36	29	12.29	0	0.00	1	1.01	0	0.00	35	1.88
Centro Consolidado												
Sector Poniente	44	3.20	2	0.85	3	13.64	1	1.01	1	0.77	51	2.74
Sector Norte	127	9.24	34	14.41	4	18.18	29	29.29	19	14.62	213	11.43
Sector Oriente	813	59.13	130	55.08	12	54.55	53	53.54	88	67.69	1,096	58.80
Sector Sur	386	28.07	43	18.22	3	13.64	15	15.15	22	16.92	469	25.16
Sub total	1,370	99.64	209	87.71	22	100.00	98	98.99	130	100.00	1,829	98.12
Total	1,375	100.00	238	100.00	22	100.00	99	100.00	130	100.00	1,864	100.00
%	73.77		12.77		1.18		5.31		6.97		100.00	

Fuente: FUNDASAL/UPE Diagn stico del H bitat "...", citado.

El 65.93% estaba constituido por viviendas multifamiliares y un 34.07%, unifamiliares. (Cuadro No. 4). El primer tipo eran condominios y piezas de mesón. En ambos, las familias comparten accesos y patios; mientras en el mesón, comparten servicios básicos como letrinas, baños y lavaderos. La mayor concentración de viviendas multifamiliares se observó en el Centro consolidado con el 97.96%,

siendo en el sector oriente, 56.63%, donde se localizó la mayoría de viviendas de esta clase; en segundo lugar, el Sector Sur, con el 31.65%.

Las viviendas unifamiliares cuentan con todos los servicios básicos en forma privada e individual; éstas se distribuyen mayoritariamente en el Sector Oriente del Centro Consolidado, con un 62.99%.

Cuadro No. 4
TIPO DE VIVIENDA SEGÚN SECTOR,
CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR, 2000

ANILLOS Y SECTORES	TIPO DE VIVIENDA				TOTAL VIVIENDAS	
	UNIFAMILIAR		MULTIFAMILIAR*		Absoluto	%
	Absoluto	%	Absoluto	%		
Centro Ciudad	10	1.58	25	2.04	35	1.88
Centro Consolidado						
Sector Poniente	51	8.03	0	0.0	51	2.74
Sector Norte	94	14.80	119	9.68	213	11.43
Sector Oriente	400	62.99	696	56.63	1,096	58.80
Sector Sur	80	12.60	389	31.65	469	25.16
Sub total	625	98.42	1,204	97.96	1,829	98.12
Total	635	100.00	1,229	100.00	1,864	100.00
%	34.07		65.93		100.00	

Fuente: FUNDASAL/UPE Diagn stico del H bitat... , citado.

* Nota: Incluye condominios y piezas de mes n.

Existe un dominio del mercado de vivienda formal, con el 75.97%, que han sido construidas bajo las normas oficiales de urbanismo y construcción; en contra de un 24.03% que pertenece al mercado informal, construidas fuera de las normas

oficiales como el caso de las piezas de mesón y las viviendas en tugurio. (Cuadro No.5). Ambos mercados tienen presencia en el Sector Oriente, con 1,096 unidades habitacionales, correspondientes al 70.62%.

Cuadro No. 5
MERCADO DE VIVIENDA SEGÚN SECTOR ,CENTRO HISTÓRICO
DE SAN SALVADOR, 2000

ANILLOS Y SECTORES	VIVIENDAS FORMALES		VIVIENDASIN FORMALES*		TOTAL VIVIENDAS	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Centro Ciudad	10	0.71	25	5.58	35	1.88
Centro Consolidado						
Sector Poniente	51	3.60	0	0.00	51	2.74
Sector Norte	164	11.58	49	10.94	213	11.43
Sector Oriente	774	54.66	322	71.88	1,096	58.80
Sector Sur	417	29.45	52	11.61	469	25.16
Sub total	1,406	99.29	423	94.42	1,829	98.12
Total	1,416	100.00	448	100.00	1,864	100.00
%	75.97		24.03		100.00	

Fuente: FUNDASAL/UPE Diagn stico del H bitat... , citado.

* Nota: Incluye condominios y piezas de mes n.

2.0 ASENTAMIENTOS POPULARES URBANOS

El sondeo identificó dos tipos de asentamientos populares de los tres que existen en el país⁵: mesones, 93.33%, (Cuadro 6), y comunidades marginales, conocidas popularmente como tugurios,

6.67%. Los mesones se concentran en el Sector Oriente del Centro Consolidado, con el 62.22%. Las comunidades marginales también se concentran en este sector.

Cuadro No. 6
ASENTAMIENTOS POPULARES URBANOS
SEGÚN SECTOR, CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR, 2000

ANILLOS Y SECTORES	COMUNIDADES MARGINALES		MESONES		TOTAL ASENTAMIENTOS	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Centro Ciudad	0	0.00	3	6.67	3	6.25
Centro Consolidado						
Sector Poniente	0	0.00	0	0.00	0	0.00
Sector Norte	0	0.00	6	13.33	6	12.50
Sector Oriente	3	100.00	28	62.22	31	64.58
Sector Sur	0	0.00	8	17.78	8	16.67
Sub total	3	100.00	42	93.33	45	93.75
Total	3	100.00	45	100.00	48	100.00
%	6.25		93.75		100.00	

Fuente: FUNDASAL/UPE Diagn stico del H bitat... , citado.

3.0 VIVIENDAS CON VALOR CULTURAL

Un inventario sobre el patrimonio cultural edificado, efectuado por CONCULTURA en el año 2000, y OPAMSS en el 2001; ha permitido identificar que muchas edificaciones antiguas conservan su vocación habitacional. De las 1,963 viviendas⁶, 9.53%, han sido clasificadas con

valor cultural por ambas instituciones, por sus detalles arquitectónicos representativos del período histórico en que fueron construidas. Es importante conservar y restaurar este tipo de edificaciones, como símbolo de la arquitectura del siglo pasado, manteniendo su estilo original y uso actual.

⁵ Tres tipos de asentamientos existentes: mesones, tugurios y colonias ilegales

⁶ Son 1963 viviendas entre ocupadas y desocupadas.

El mayor porcentaje de viviendas con valor cultural, 98.93%, está concentrado en el Centro Consolidado, de las cuales la mayor proporción se ubica en el Sector Norte con el 39.57 %, y 31.02% en el Sector Oriente, el resto está en los Sectores Poniente y Sur. (Cuadro No.7).

De las 187 viviendas con valor cultural identificadas, 7 son mesones, símbolos históricos de las antiguas residencias de las familias de altos ingresos económicos y expresión en la actualidad de las condiciones de pobreza de las familias que las ocupan, las restantes 180, son unifamiliares.

Cuadro No. 7
VIVIENDAS CON VALOR CULTURAL
SEGÚN SECTOR, CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR, 2000

ANILLOS Y SECTORES*	VIVIENDAS CON VALOR CULTURAL		VIVIENDAS SIN VALOR CULTURAL		TOTAL VIVIENDAS	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Centro Ciudad	2	1.07	57	3.21	59	3.02
Centro Consolidado	•	•	•	•	•	•
Sector Poniente	29	15.51	25	1.41	54	2.75
Sector Norte	74	39.57	155	8.67	228	11.61
Sector Oriente	58	31.02	1,082	60.92	1,140	58.07
Sector Sur	24	12.83	458	25.79	482	24.55
Sub total	185	98.93	1,720	96.79	1,904	96.98
Total	187	100.00	1,777	100.00	1,963	100.00
%	9.53		90.47		100.00	

Fuente: CONCULTURA: "Inventario Inmuebles y Áreas con Valor Cultural de la Ciudad de San Salvador", 2000. OPAMSS-FUNDASAL: "Estudio Diagnostico...", citado.

Nota: CONCULTURA, no ha completado el inventario en el Sector Oriente, la OPAMSS, únicamente ha inventariado la zona de la Av. Independencia.

4.0 LOTES BALDÍOS

Muchas edificaciones de uso habitacional y/o comercial destruidas por el terremoto del 10 de octubre de 1986, no fueron reconstruidas, por lo que se encontraron 450 lotes baldíos, y/o subutilizados, (Cuadro No.8); de los cuales, 72.44%, estaba ocupado por edificaciones informales en las que se desarrollaban actividades como:

estacionamiento, talleres de reparaciones de automóviles, edificaciones en ruinas y abandonados, construcciones provisionales para venta de bebidas y/o alimentos, etc. El restante 27.56%, si bien estaba desocupado, no era utilizado para realizar actividad productivas o habitacionales; en ellos se encontraban construcciones en ruinas y/o

despojos de materiales de construcción o estaban completamente baldíos.

En el Centro Consolidado se localizó la mayor cantidad de lotes, 88.00%, y en éste,

el Sector Oriente concentra el 34.89% del total; mientras que en el Centro Ciudad un 12.00%, el restante se distribuye en los otros sectores.

Cuadro No. 8
OCUPACIÓN DE LOS LOTES, SEGÚN SECTOR,
CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR, 2000

ANILLOS Y SECTORES	LOTES DESOCUPADOS		LOTES OCUPADOS		TOTAL	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Centro Ciudad	8	6.45	46	14.11	54	12.00
Centro Consolidado						
Sector Poniente	8	6.45	27	8.28	35	7.78
Sector Norte	38	30.65	69	21.17	107	23.78
Sector Oriente	42	33.87	115	35.28	157	34.89
Sector Sur	28	22.58	69	21.17	97	21.55
Sub total	116	93.55	280	85.89	396	88.00
Total	124	100.00	326	100.00	450	100.00
%	27.56		72.44		100.00	

Fuente: FUNDASAL/UPE Diagn stico del H bitat... , citado.

CUADRO No. 9
USO DE LOTES, SEGÚN SECTOR,
CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR

ANILLOS Y SECTORES	PREDIOS BALDŪOS		ABANDONADOS CON EDIFICACIONES EN RUINAS		ESTACIONAMIENTO		TALLERES REPARACIONES		CONSTRUCCI N PROVISIONAL		TOTAL	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Centro Ciudad	1	2.27	7	8.75	39	22.16	2	2.60	5	6.85	54	12.00
Centro Consolidado												
Sector Poniente	0	0.00	8	10.00	20	11.36	4	5.19	3	4.11	35	7.78
Sector Norte	25	56.82	13	16.25	37	21.02	15	19.48	17	23.21	107	23.78
Sector Oriente	12	27.27	30	37.50	42	23.87	41	53.25	32	43.83	157	34.89
Sector Sur	6	13.64	22	27.50	38	21.59	15	19.48	16	21.92	97	21.55
Sub Total	43	97.73	73	91.25	137	77.84	75	97.40	68	93.15	396	88.00
Total General	44	100.00	80	100.00	176	100.00	77	100.00	73	100.00	450	100.00
%	9.78		17.78		39.11		17.11		16.22		100.00	

Fuente: FUNDASAL Diagn stico del H bitat... citado.

5.0 VALORACIONES GENERALES

Desde la mitad del siglo XX, en el Centro Histórico de San Salvador inició un triple proceso de deterioro y degradación: física, social y ambiental. El deterioro físico se manifiesta en edificaciones en ruinas a raíz de los terremotos, edificaciones sin mantenimiento, etc. El terremoto del 86 transformó el paisaje urbano edificado en uno nuevo, en el que proliferan lotes baldíos que en la actualidad contienen ruinas o despojos de materiales, están siendo utilizados como estacionamientos, o talleres de reparación de vehículos o ventas informales, que ofrecen una imagen de abandono y marginación.

El Centro Histórico actual, es un sitio con mucha violencia y delincuencia, por la presencia de pandillas de jóvenes organizados, atracos, hurtos y robos, a veces acompañados de homicidios; también es notable la presencia de prostitución, comercio ilegal de mercancías y drogas, la indigencia tanto de niños de la calle como de adultos mayores es muy significativa. Estos factores lo convierten en un sitio inseguro y de riesgo social, que le hace perder el

atractivo como lugar de residencia, visita y de compra.

Altos niveles de contaminación ambiental, por el elevado movimiento vehicular, principalmente de transporte público, provocan contaminación por ruido y desechos sólidos regados por toda la zona. El proceso de degradación y deterioro en que se encuentra el Centro Histórico, es uno de los factores clave de la expulsión, no sólo del comercio formal y de instituciones gubernamentales y privadas, si no también, de las familias habitantes, por lo que el sitio ha perdido su centralidad, importancia y prestigio social.

El desdoblamiento del Centro Histórico es tal, que el primer anillo que configura el Centro Histórico se encuentra prácticamente deshabitado, proceso que inició con la retirada de familias de altos ingresos hacia el poniente de la ciudad, clases medias al norte, las de menores ingresos oriente y sur de la capital. Por el contrario, las familias de bajos ingresos, que no tienen otra opción, se acomodaron en zonas con altos índices de degradación

social y ambiental, específicamente en los Sectores Oriente y Sur residiendo en mesones, comunidades marginales y condominios sin mucha privacidad. Con esta lógica, se ha venido produciendo la desestructuración del Centro Histórico, configurando una ciudad altamente segregada.

Inventarios realizados por PLAMADUR y OPAMSS para CONCULTURA y FUNDASAL, reflejan que tenemos un patrimonio cultural habitacional cuantitativamente modesto, debido a la destrucción, habiéndose identificado hasta la fecha 186 edificaciones de uso habitacional con valor cultural.

Recuperar la función habitacional del Centro Histórico, desde una perspectiva de lo habitacional, es una tarea muy compleja, por que no sólo es necesario desarrollar intervenciones en vivienda, también es necesario recuperar su tradicional prestigio social, económico y ambiental, para que sea factible la ejecución de proyectos de reactivación y rescate habitacional.

Como primeras aproximaciones se debería realizar las acciones siguientes:

1. Aprovechar el potencial de algunas edificaciones existentes, para convertir niveles superiores de edificios, y fondos de antiguas casas, en espacios para residencias de familias.
2. Fomentar el uso de inmuebles en forma combinada: habitacional y comercio o servicios.
3. Rescatar la función habitacional de mesones que subsisten en el Centro Histórico, como símbolo de lo que fue una de las primeras alternativas de solución habitacional para sectores de más bajos ingresos.
4. Aprovechar la existencia de redes de infraestructura con que cuenta el Centro Histórico y los predios subutilizados, para iniciar proyectos de vivienda en altura.
5. Rescatar, restaurar y dar mantenimiento a las casas más antiguas, según sistemas y materiales de construcción, como símbolo de las viviendas con valor cultural y de la evolución del Centro Histórico.

CRONOLOGÍA

NOVIEMBRE - DICIEMBRE DE 2003

ABREVIATURAS:

LPG = La Prensa Grafica

CoL = Co Latino

EM = El Mundo

DH = El Diario de Hoy

VIVIENDA

Prevén que la construcción crecerá 6%. CASALCO informó que al cierre del tercer trimestre, la industria de la construcción alcanzó un crecimiento del 3.8% y prevé una estabilización en su crecimiento para el final del año 2003 por lo que creen que cerrarán el año con un 6% de crecimiento en el sector, y siguen aguardando que el estancamiento en la vivienda de los últimos siete años se recupere. Estas cifras alentadoras se deben específicamente a las construcciones que se están realizando a través del FOVIAL, y a inversiones de instituciones como ANDA el FISDL. (LPG martes 4 de noviembre de 2003).

Lanzan subsidios para viviendas de FONAVIPO. Después de casi dos años

de los terremotos del 2001, el Fondo Nacional de la Vivienda Popular (FONAVIPO) anunció un subsidio máximo de 2,500 dólares para familias del sector informal, con ingresos mensuales de dos salarios mínimos, es decir 316 dólares. Este es un subsidio combinado con una línea de crédito que requiere además una prima de 100 dólares. Se dispone de \$5,000,000.00 de dólares para viviendas con precios de \$7,500 a \$8,000 mil dólares, las tasas de interés oscilan entre 6.5 a 12.0 por ciento y los plazos van entre 15 a 20 años. (LPG miércoles 26 de noviembre de 2003).

Micro financieras le apuestan al déficit de casas. La Red Centroamericana de Microfinanzas (REDCAMIF) y la Asociación de Organizaciones de Microfinanzas de El Salvador (ASOMI), desarrollaron un seminario- taller con el propósito de analizar la situación de la vivienda en la región centroamericana y los desafíos que tienen las Microfinancieras para ofrecer productos viables para el crédito de la vivienda popular. Las propuestas tienen que ver con la implementación de mecanismos de atracción de capital, se contempla un fondo de inversión combinado con un

fondo de garantía, para que las familias pobres puedan tener oportunidad de un crédito (LPG viernes 5 de diciembre de 2003).

MEDIO AMBIENTE Y DESASTRES

Centroamérica aún es vulnerable a desastres. Una de las conclusiones del Foro Regional Mitch + 5, que se realizó del 9 al 11 de diciembre en Tegucigalpa, Honduras, fue que Centroamérica aún no está preparada para enfrentar otro Mitch, aún tiene muchos puntos vulnerables. En la declaración firmada en Tegucigalpa después del Foro, los países centroamericanos plasmaron que en la región hay altos índices de pobreza, no existe integración social, y falta reordenamiento territorial. Es decir prevalecen los mismos rasgos que provocaron el desastre en 1998. (LPG viernes 12 de diciembre 2003).

CIUDADES Y DESARROLLO

Crean asociación de municipios. Los alcaldes de los municipios de Huizúcar, San José Villanueva, Puerto de La Libertad y Tamanique, constituyeron legalmente la Asociación de Municipios del sur del Departamento de la Libertad (AMUSDELI), bajo el lema “trabajando juntos sin barreras por el desarrollo local y microrregional”, para buscar desarrollar

proyectos ecológicos y ambientales comunes para sus municipios. (LPG martes 25 de noviembre de 2003).

Expertos sugieren organizar el país en 31 microrregiones. El Salvador debe organizar a sus 6,870,000 salvadoreños en 31 microrregiones y 42 ciudades para que el crecimiento y el desarrollo sean equitativos. Esa es la principal conclusión que establece el Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (PNOTD). La idea fundamental es descentralizar la actividad social para que el desarrollo no se concentre sólo en el Area Metropolitana de San Salvador. “El Plan propone esfuerzos de asociatividad municipal que se han de concretar a través de 31 microrregiones”, explicó el director del estudio elaborado por el consorcio español EPYPSA-IBERINSA. (LPG viernes 5 de diciembre de 2003).

ECONOMÍA Y POBREZA

El Salvador ha reducido la pobreza en un 22%. El Informe de Desarrollo Humano de El Salvador del 2003, elaborado por el programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), asegura que la pobreza absoluta (ingresos inferiores al costo de la canasta básica) se ha reducido en 22 puntos porcentuales durante la última década. Para 1992 se estimaba que 31 de cada 100

salvadoreños vivían en pobreza absoluta, actualmente según este estudio se calcula que sólo 19 de cada 100 personas están en tal situación. (LPG miércoles 26 de noviembre de 2003).

Pobreza disminuye, pero no hay equidad. El Informe de Desarrollo Humano de El Salvador del 2003, elaborado por el programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo

(PNUD) plantea que a pesar de haber disminuido el índice de pobreza en un 22% también se ha incrementado la brecha entre ricos y pobres ya que según el PNUD para 1992 el 20% de los hogares más ricos percibieron el 54.5% del ingreso nacional y el 20% más pobre apenas el 3.2%. Para el 2002 el 20% más rico percibe el 58.3% del ingreso y el 20% más pobre apenas el 2.4%. (EM miércoles 26 de noviembre de 2003).

AÑOS
FUNDASAL
1968-2000