



Carta

URBANA

Nº 111

INTRODUCCION

**1.0) LAS
EXPECTATIVAS
DE LOS ACTORES
SOCIALES**

**2.0) IMPORTANCIA
DE UNA
POLITICA DE
VIVIENDA**

**3.0) PLANIFICACION
DE LA
REACTIVACION
DEL CENTRO
HISTORICO**

CRONOLOGÍA

EXPECTATIVAS DE ACTORES SOCIALES DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR

Enero - Febrero 2004

Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima

Reparto Santa Alegría, Calle L-B Nº 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.

EXPECTATIVAS DE ACTORES SOCIALES DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR

INTRODUCCIÓN

A partir de la década de los años 60's, se observa una preocupación por parte de los administradores y planificadores urbanos, por los altos niveles de deterioro en que había caído el centro de la ciudad de San Salvador; una de las primeras instituciones que responden a este llamado es la Alcaldía Municipal de San Salvador, administrada en ese momento por el Partido Demócrata Cristiano (PDC), quien se comprometió iniciar esfuerzos por rescatar el centro comercial de San Salvador: Mejoramiento de las plazas y parques, restauración de símbolos culturales, ordenamiento de los mercados, iluminación de calles y recolección de desechos sólidos.

El Gobierno de El Salvador, por su parte, emprendió una de sus grandes propuestas de solución para restarle presión a la capital, la cual consistió en ubicar todas las oficinas gubernamentales en un sólo núcleo urbano como clave de la solución al congestionamiento vehicular y a la concentración de población en el área central,

creando así el Centro de Gobierno, lo que posteriormente se conoce como Plan Maestro. También se inicia la ampliación y mejoras en el sistema de semáforos de calles y avenidas que cruzan el centro de la ciudad para darle mucha más fluidez al tráfico vehicular.

Seguidamente, a finales de los años 60's, el Gobierno plantea realizar un esfuerzo más sistematizado en cuanto a la planificación urbana; ya no se trata de actuar directamente, sino estudiar la situación de San Salvador y sus 9 municipios conurbados por la expansión desordenada de la ciudad capital, por lo que esta configuración espacial, en sus inicios formada por diez municipios, se tiene que ver como un todo, que se denomina el Área Metropolitana de San Salvador: Sus resultados se ven formulados en un plan de desarrollo urbano llamado *Metroplan 80* que proponía, entre otras cosas, la construcción de autopistas con

sofisticados pasos a diferentes niveles, el cual nunca se oficializó, sus recomendaciones sólo se implementaron parcialmente.

Posteriormente, en los años 80's, el PDC, al frente de la alcaldía de San Salvador, nuevamente retomó las viejas ideas, en relación al Distrito Comercial Central de San Salvador (DCC). Ante la agudización de los problemas en el DCC, tomó una de las primeras medidas que consistió en reacondicionar el comercio ambulante, mediante el "*plan de peatonización*" de algunas calles principales del centro de la ciudad, lo cual fue fuertemente criticado por los comerciantes formales.

Luego, los alcaldes del AMSS fundan el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS) el 14 de julio de 1987, compuesto en ese momento por trece municipios. Dos años después, en 1989, el Gobierno Municipal en poder del Partido Alianza Republicana Nacionalista (ARENA) y coincidiendo con la creación el 17 de enero de 1990 de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), presentó el Plan de Renovación del Distrito Comercial Central (PRDCC), con el cual proponía solucionar los siguiente seis problemas: el tráfico regional, transporte colectivo y

privado, flujo peatonal, patrimonio cultural, medio ambiente y comercio informal.

En ocasión de la celebración de los 450 años de la fundación de San Salvador (1546) y consciente que es impostergable iniciar la recuperación del área central, el Concejo Municipal de San Salvador, por medio del Decreto Municipal No. 25 del 20 de noviembre de 1996, definió por Ley el Centro Histórico de San Salvador, constituido por dos anillos concéntricos. El primero denominado Centro Ciudad que incluye 59 manzana y el segundo el Centro Consolidado configurado por 141 manzanas.

Este Decreto surge a partir de la propuesta relativa al centro de la ciudad, conocida con el nombre de Plan de Rescate del Centro de la Ciudad (PRCC), presentado por el Plan Maestro de Desarrollo Urbano de Área Metropolitana de San Salvador (PLAMADUR-AMSSA)¹, el cual sostiene "Existen todavía, en San Salvador, espacios y oportunidades para realizar una amplia acción de recuperación de la ciudad, con una acción política-administrativa y técnico-cultural a largo plazo, la cual tendrá éxito si es sostenida por toda la comunidad".

Posterior al Decreto de denominación del Área Central Comercial de la ciudad

¹ Elaborado por contratación del Gobierno, del consorcio ITC. SPEA. CT.

capital, en el año de 1998, el Consejo Municipal decreta la Ordenanza Reguladora del Centro Histórico de la Ciudad de San Salvador², la cual da lugar a la creación de la Oficina del Centro Histórico de San Salvador, que en la actualidad se denomina Distrito del Centro Histórico, el cual impulsa el Plan de Rescate del Centro Histórico de San Salvador (PRCHSS).

Un paso muy importante fue la creación de la Corporación para el Desarrollo de San Salvador (CDSS), el día 27 de Octubre de 1998. Jurídicamente la CDSS es una sociedad de economía mixta integrada por la empresa privada, la Alcaldía Municipal de San Salvador, Corporación Salvadoreña de Turismo (CORSAUR), Asociación de Medianos y Pequeños Empresarios Salvadoreños (AMPES), universidades y otras instituciones, cuya finalidad es buscar ordenar el distrito comercial de la ciudad, a través del incentivo de la rentabilidad para ofrecer a los inversionistas mejores condiciones para la instalación de actividades empresariales. En la actualidad la CDSS como tal no ha tenido protagonismo. La empresa privada no está actuando en conjunto, sino en forma muy individual, apoyando únicamente lo relacionado a la remodelación de las plazas históricas y parques del centro.

Otro actor importante en el campo de la cultura que también hace presencia en el centro histórico es el Concejo Nacional para la Cultura y el Arte (CONCULTURA), institución encargada de velar por la conservación de los inmuebles de valor arquitectónico, histórico y urbano. También, entre los actores principales del centro histórico se tiene a los vendedores del comercio informal, quienes están aglutinados en una serie de organizaciones, según giros comerciales y espacios territoriales de localización, quienes se sienten presionados por los planes de rescate y reactivación del centro histórico; sienten que con esos planes pretenden expulsarlos definitivamente del centro y que el ordenamiento de las ventas es un simple argumento para darle paso nuevamente a las actividades económicas de índole formal.

Así mismo, el Ministerio de Obras Públicas a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Viceministerio de Transporte, se consideran parte importante en la reactivación del centro, atribuyéndose responsabilidades a nivel local. El primero de ellos sostiene que tiene que participar por vía del PLAMADUR-AMSSA, reformar la Ley de Inquilinato y fomento a la vivienda en altura. El segundo Viceministerio, por ley, es el responsable

² Diario Oficial No. 79, Tomo339, del 4 de mayo de 1998. Decreto No.1125, marzo/98.

de ordenar el tránsito de las calles así como de conceder, ordenar y regular las rutas del transporte público; por lo tanto, es la instancia que tendría que negociar con los transportistas en cuanto al uso del espacio y vías del centro.

La gremial, Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO), ve en el centro histórico un potencial en cuanto al mercado de tierras, pero considera, por un lado, que es necesario crear las condiciones propicias para poder entrar en el centro y que los terrenos tendrían que ser liberados por sus propietarios en condiciones no muy especulativas, que no encarezcan los proyectos de edificaciones tanto habitacionales, comerciales como institucionales. El escenario, de actores sociales, también incluye a aquellos sectores de la población con relación directa o indirecta con el centro histórico de San Salvador. Entre los primeros se tiene a los residentes, los empleados, estudiantes,

compradores, trabajadores, indigentes, etc., y entre los segundos se tienen a los que utilizan los espacios del centro como un corredor para realizar sus recorridos a pie o en vehículo a sus lugares de trabajo. Aunque no están organizados pueden estar interesados en el desarrollo del centro.

También, se encuentran algunas ONG's como la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL), quien está interesada en la reactivación del sector vivienda. Otras organizaciones están preocupadas por los altos niveles de contaminación ambiental, los niños y niñas de la calle, asistencia crediticia a los comerciantes, etc., que tienen o podrían solicitar apoyo de la cooperación internacional. Las iglesias con presencia territorial en el centro podrían también estar interesadas en la reactivación del mismo. A continuación se presentan los resultados de una investigación realizada por FUNDASAL en el 2000; entre un grupo de instituciones involucradas con el centro histórico.

1.0 EXPECTATIVAS DE LOS ACTORES SOCIALES

En cuanto a la intervención en el hábitat del centro histórico, los distintos actores sociales perciben que es necesario tomar en cuenta una serie de consideraciones, en relación a las distintas áreas en las que es necesario trabajar, con miras a su reactivación. Estas expectativas hacen referencia a:

La vivienda en general.

CDSS, *“una de las primeras cosas que hay que plantearse en este momento en el caso del centro histórico, es cómo evitar que las familias propietarias de los inmuebles y residentes en el centro continúen el proceso de abandono de*

sus viviendas y que éstas se vayan destinando para otros usos o que simplemente las abandonen y por la falta de mantenimiento se comiencen a deteriorar. Se trata entonces de detener por un lado el cambio de usos y el deterioro; esto necesita de incentivos a los propietarios y se les tendría que empezar a plantear, para crear expectativas en lo relacionado con la recuperación del centro histórico, con muestras claras de la realización de proyectos nuevos o de rehabilitación de viviendas”.

CONCULTURA: “es necesario recuperar una de las funciones vitales del centro histórico, como es lo relacionado con lo habitacional y lograr su revitalización. Esto tiene una relación muy directa con el rescate de las viviendas, independientemente si éstas están identificadas e inventariadas como patrimonio cultural; lo importante en la actualidad es recuperar el equilibrio de usos, costumbres, tradiciones. En fin, hemos pasado de la visión simplemente constructiva a una visión con valor agregado, donde ya estamos dando sentido a la vida urbana y quizás eso es lo más valioso a rescatar no solamente la parte física, sino lo que se va a dar dentro del centro histórico y esa es la inspiración de todos los que hemos tenido algo que ver con esto: que el centro tenga vida, que se recupere y sea el testimonio generacional de lo que ha sucedido y de lo que va a

seguir sucediendo, y que sea articulado con una estructura urbana adecuada, es nuestra perspectiva”.

La construcción de conjuntos habitacionales y rehabilitación de viviendas.

La CDSS: en la actualidad no cuenta con un documento donde sustente lo que piensa hacer en cuanto a la construcción o rehabilitación de viviendas en el centro histórico, “pero sí esta compartiendo ideas con algunos propietarios de edificios, que tienen mucho interés en transformarlos de su uso original a apartamentos para viviendas. Este tipo de iniciativas son las que se están apoyando desde la CDSS, en el sentido de buscar los inversionistas que quieran hacerlo con su capital en estos proyectos con los propietarios. Este es un ejemplo de lo que podríamos potenciar y es por esto que se tienen ya identificados una serie de edificios desocupados y subutilizados que podrían ser rescatables; en este sentido, estamos en la mejor disposición de apoyar también otras iniciativas no sólo de este tipo”.

La CDSS plantea el diseño de conjuntos habitacionales en el centro “se tiene que partir del concepto de áreas comunes y privadas, el modelo (diseño) tendría que crear espacios al interior entre un edificio y otro, entre una casa grande y otra; es decir, patios centrales donde los niños y niñas tengan donde jugar y los adultos los ocupen

como lugares de estadía, por abajo estarían los parqueos para los vehículos. Esto no es nuevo ya existen experiencias en otros países de América Latina”.

CASALCO: “la reactivación de lo habitacional se tendría que hacer a partir de un planteamiento general de Política de Vivienda, que es necesario elaborar y que incluya la problemática de la vivienda en las áreas centrales de las ciudades”.

El VMVDU: “es una necesidad impostergable, pero tiene que estar apoyada en una propuesta urbanística que defina las posibles intervenciones según zonas, favoreciendo la vivienda en altura con un planteamiento estratégico de densificación y de uso mixto”.

Alcaldía de San Salvador: considera fundamental la rehabilitación de lo habitacional, es parte de las estrategias que contempla el PRCHSS. En cuanto a la vivienda en altura, sí es una buena solución para el centro “pero hay que tener muy en cuenta las experiencias o lecciones en cuanto a este tipo de solución habitacional, ya que tenemos conocimiento en el país que la gente tiene cierta resistencia a residir en edificios en altura: Por el arraigo a la tierra, necesitan tener un pedacito de ésta; no se esta educado para convivir con personas extrañas; no se tiene respeto por las cosas comunes, lo que no es de uno, no es de ninguno; por lo pequeño de los espacios y la privacidad”.

La rehabilitación de las casas viejas es una buena alternativa para reconvertirlas en viviendas, esto saldría mucho más económico que hacer apartamentos y la gente se sentiría sobre la tierra.

CONCULTURA, es una entidad responsable de normar, identificar y asesorar en lo relativo al patrimonio edificado con valor cultural; por lo tanto, su interés son aquellas viviendas que por su historia y/o arquitectura son bienes culturales de la ciudad “y por lo tanto se ocupa en dar asesoría técnica a los propietarios privados de inmuebles con el propósito de orientar las intervenciones de restauración en base a las normas. En el caso del centro histórico, únicamente éstas se han dado a propietarios de edificaciones comerciales y financieras. En vivienda sólo se tienen los casos de la Colonia Flor Blanca y de la Ciudad de Suchitoto. Para impulsar el mejoramiento de las viviendas viejas y con valor cultural es necesaria una política nacional de rescate de viviendas, la cual tiene que ser parte de la integralidad del plan de rescate del centro histórico de San Salvador. Para lo que se propone comenzar por zonas de revitalización o renovación, tomando en cuenta aquellos barrios históricos donde la vocación habitacional ha estado presente de una manera intensiva”.

En la parte constructiva de la vivienda en el centro histórico, el VMVDU opina “lo estamos percibiendo desde la planificación,

con el tema de la vivienda en altura que es una de las prioridades claras identificadas por el Gobierno actual, ya que es parte del Plan Quinquenal y del programa institucional en función de colaborar para la realización de proyectos concretos y poder tener una experiencia piloto, donde el centro histórico no es candidato específico lo es estratégicamente el municipio de San Salvador; se necesita definir las zonas más propicias a densificar por los atributos que tiene que tener, para lo cual se está concretizando un financiamiento con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID)".

En cuanto a modelo y diseño de viviendas para el centro histórico, no se tiene una concepción específica en la actualidad pero cuando llegue el momento esto se tendría que definir, *"lo que le puedo expresar es que CASALCO apoyaría la construcción de vivienda en altura, pero se quiere hacer un llamado de atención sobre este tipo de solución, en el país se tiene que motivar e incentivar tanto al inversionista- constructor y al usuario- comprador, es decir a la oferta y a la demanda. Los primeros plantarían un cambio de normas y para los segundos hay que tener presente su idiosincrasia".*

Para la Alcaldía de San Salvador, la construcción de viviendas tradicionalmente no ha sido su fuerte, aunque en teoría el Código Municipal le da atribuciones, pero no tiene los recursos económicos ni técnicos; en este momento no es la

intención, por lo tanto desempeña un papel más de facilitador y gestor. La estrategia es de facilitar a las instituciones autónomas, las ONG's y a la empresa privada, poder ir gestionando aquellos aspectos que puedan facilitar, un proyecto o programa de construcción de viviendas. Qué significa esto para la alcaldía:

- ★ Elaborar una normativa especial, para la construcción de viviendas en el centro histórico.
- ★ Definir una topología de incentivos en el orden económico, legal, fiscal, etc.
- ★ Crear una serie de instrumentos jurídicos que faciliten el saneamiento de la propiedad, su escrituración, la unificación de propiedades, el traspaso de éstas a nuevos propietarios.
- ★ Gestionar ante la banca la creación de líneas especiales de financiamiento y recursos económicos ante la cooperación internacional.

En lo que respecta a los mesones, los actores sociales se preguntan el destino de esta solución habitacional, ya que representa para los estratos de más bajos ingresos económicos, una alternativa para tener un techo. En el caso del centro histórico, se tienen dos situaciones que requieren de la atención de los actores que brindan atención a los sectores populares urbanos que habitan en este tipo de soluciones

habitacionales; en primer lugar, existen muchas familias que después del terremoto de 1986 se han quedado ocupando el terreno de la antigua edificación del mesón que colapsó. Ellos no han sido objeto de expulsión porque el propietario nunca se presentó a reclamar su derecho de propiedad. Generalmente, los “inquilinos” desconocen su paradero, pero sí han cumplido con el pago de los impuestos municipales. Para este caso, los actores sostienen que se tendría que diseñar un programa de transferencia de la propiedad hacia ellos, para lo cual existe la posibilidad de organizarse en cooperativas o asociaciones.

La otra situación, es la de los mesones que se encuentra con altos niveles de deterioro, que puedan ser sujetos de rescate y posterior rehabilitación. También, pensar en un programa de construcción de vivienda nueva para sustituir los que se tengan que demoler.

El mercado de tierras en el centro histórico.

La mayoría de actores sociales está de acuerdo en la necesidad de implementar políticas relacionadas con el valor de la tierra. Es necesario, dice la CDSS, “establecer mecanismos que controlen la especulación, creando y dando a conocer parámetros que permitan comparar los precios de la tierra según distintas zonas. No es posible que en las condiciones de

deterioro físico y social, con problemas de contaminación ambiental en el centro, que los propietarios de los inmuebles y terrenos los valoren como si fuera la Colonia Escalón o San Benito, es por esto que a la hora de querer vender nadie les quiere comprar, prefieren trasladar sus inversiones fuera de los problemas del centro”.

Ante la problemática que presenta el mercado de la tierra en la capital, la CDSS opina que “*podría ser la instancia a involucrarse dentro del área de bienes y raíces con función social a partir de diseñar un sistema de mercadeo para poder acceder a los propietarios de terrenos e inmuebles, venderles la idea que dentro de un tiempo van a tener una mejor rentabilidad de la que están teniendo hoy día sobre su terreno o casa así liberen estas propiedades y las cedan a los inversionistas”.*

En cambio, CASALCO, es de la opinión de implementar “*una normativa especial para el centro histórico, de carácter emotiva y con incentivos para provocar a los propietarios de los terrenos y su liberación para la construcción, esto hay que hacerlo por la razón de que el mercado de tierras en el país y no se diga en el centro histórico es mucho más especulativo. Esto se convierte en un factor que tiene un fuerte peso en el costo de las viviendas. El mercado en el país está completamente liberado y por lo tanto cuando existe una zona con*

potencial para el desarrollo urbano y no existe una normativa, que regule de alguna forma el mercado de tierras, los precios tienden a elevarse y esto afecta totalmente los precios de las viviendas. Por consecuencia muchas familias se quedan por fuera, por la capacidad de pago y por lo tanto será imposible que la gente en las condiciones actuales de los precios de la tierra, puedan comprar una vivienda. Es por esto que es necesario bajar un poco los precios, es decir, buscar un equilibrio entre la oferta y la demanda para lo cual se necesitaría dentro del marco regulatorio de éstas, crear una serie de incentivos económicos, fiscales o legales, para lograr su liberación para poderlos desarrollar”.

“En cuanto al mercado de tierras para urbanizarse, podría ensayarse una serie de instrumentos que se aplican en los países de América Latina”, afirma el VMVDU “pero en el país y para el caso del centro histórico, lo que conviene es organizar consorcios entre el propietario y dueño

de la tierra, el cual se convierte en un accionista donde lo que invierte es el valor que tiene la tierra como capital, el otro agente económico por ejemplo, podría ser el municipio o un inversionista nato. Entonces, se le estaría apuntando al municipio el cual tendría la responsabilidad de convertirse en un gestor y meterse a aprender el negocio de los bienes y raíces, esto dinamizaría el mercado de tierras en el centro histórico”.

La Alcaldía de San Salvador, por su parte, considera que “en el mercado de tierras en el centro histórico, existen expectativas muy altas sobre el valor de la tierra por parte de los propietarios; saben que no hay inversiones en el centro. Por lo tanto, plantearse controles para el mercado, en este momento sería muy cuestionable la regulación; lo que se trata es de tener las bases para un buen sistema que no vaya a provocar distorsiones al mercado. Por tales razones antes de pensar por ejemplo en un impuesto predial, para nosotros lo primero sería hacer y tener un buen catastro”.

2.0 IMPORTANCIA DE UNA POLÍTICA DE VIVIENDA.

La mayoría de los actores sociales entrevistados han manifestado saber sobre una Política Nacional de Vivienda, que no ha sido consensuada y que deja muy claro el privilegio y la importancia que le dan al mercado. Al respecto, a

CASALCO, le preocupa esta situación por el hecho que el sector vivienda pasa por una crisis que ha explotado en el ámbito de la comercialización, con un inventario de viviendas que no se moviliza en el mercado. Ante esta

situación, se han estado pronunciando ante la necesidad de definir *“una Política Nacional de Vivienda, porque el país no cuenta con una política que responda ante la necesidades de la población mayoritaria que necesita una vivienda y que responda a los principios constitucionales así como la importancia que se le da a la educación y la salud; estamos de acuerdo que hay que definir los criterios, principios y objetivos para una política en armonía con la realidad que se esta viviendo en el país. El VMVDU lo que tiene es un gran Plan Nacional de Vivienda, donde involucra muchos y grandes aspectos. Nuestra propuesta es la de enfrentar definitivamente los problemas siguientes:*

El financiamiento a largo plazo, las condiciones del sistema financiero, no se han flexibilizado para llegar al bolsillo de la mayoría de los salvadoreños.

La falta de capacidad adquisitiva de la población es un problema de país, lo que tiene una relación directa con las familias, al no poder acceder a una vivienda por los bajos salarios.

Se tiene que implementar una política de subsidio directo y focalizado a las familias para la adquisición de viviendas populares.

Liberar del grupo familiar a los miembros mayores del primer préstamo, para que puedan adquirir una vivienda.

La política de vivienda tiene que partir con un enfoque de ciudad, donde focalizar las áreas centrales de éstas y no sólo potenciar los centros histórico, sino el resto de las ciudades del país, que son áreas potenciales para la realización de proyectos habitacionales”.

Según el VMVDU, *“a través del programa Nueva Alianza, Alianza por el Futuro, recoge todo lo relacionado con su política en torno al centro histórico, hay un componente que define”hagamos que el gran San Salvador funcione” y la línea estratégica planteada es de apoyo a las instancias locales, en el caso del gran San Salvador al COAMSS. A partir de este lineamiento se puede entrar en apoyo a iniciativas de recuperación del centro histórico, porque hay que diversificar esfuerzos hacia otras ciudades”.*

Por su parte, CONCULTURA, en cuanto a las políticas relacionadas con la vivienda afirma *“que se manejan con lo nacional, es decir, con las líneas estratégicas del Gobierno Central; pero consideran que en este campo hay que fortalecer las políticas de vivienda principalmente en relación al rescate de los centros histórico de las ciudades del país. Se tiene que establecer en la política, líneas estratégicas que miren de una manera integral el rescate de los centros, que incorporen lo ambiental, lo social, lo económico, lo físico-espacial*

y por supuesto lo cultural; la política tiene que estar construida sobre la base de los incentivos económicos y tener una amplia difusión. Dicha política también tiene que retomar cuestiones tales como lo relacionado con el repoblamiento, la revitalización y renovación de los barrios, la conversión de casas y edificios en viviendas, renta de los inmuebles y las acciones de carácter preventivo de las edificaciones”.

El marco jurídico.

Los actores sociales, lo perciben en dos planos: lo relativo a las normas técnicas y las leyes de inquilinato. Con respecto a lo primero, se puede decir que, en el caso del centro histórico, son tres instituciones las responsables de normar lo relacionado con el desarrollo urbano y el patrimonio cultural: la Alcaldía de San Salvador, OPAMSS y CONCULTURA.

Para los actores sociales directamente relacionados con el proceso de construcción de viviendas, el sistema burocrático de los trámites no ha sido superado. Por lo tanto, sería necesario que llegado el momento que la construcción despegue en el centro, el proceso de iniciar los permisos sean ágiles. Los inversionistas y constructores siempre han estado denunciando lo lento del proceso. Esta forma de otorgar los permisos tiene una incidencia negativa en los costos de las inversionistas.

Estos sectores, ligados directamente con la construcción, perciben también que las normas técnicas que se aplican en el caso del centro histórico son muy coercitivas en relación a lo que hay que conservar y rescatar. Entienden, comprenden y están de acuerdo, que el patrimonio cultural da identidad a las sociedades. Para ellos existen muchas reglas que cumplir en relación a mantener lo histórico y lo arquitectónico con valor cultural. Definitivamente, las normas están concebidas sin incentivos de carácter económico, fiscal, etc.; difícilmente se lograrían realizar inversiones en proyectos de vivienda en el centro histórico de San Salvador.

CASALCO, por ejemplo, es enfática en relación con las normas técnicas para la construcción de viviendas en altura, ya que plantea que es necesario revisar las normas en la parte estructural, así como también lo relacionado con las normas técnicas para condominios, si se está pensando en construir soluciones habitacionales de carácter económico.

Con respecto a las leyes que rigen lo relacionado con el sistema de arrendamientos de los inmuebles, y la organización del sistema de condominios, los actores sociales afirman que en el país se tiene una Ley de Inquilinato muy obsoleta, la cual es lesiva para el capital inmobiliario. Estos

no son instrumentos jurídicos que incentiven a los inversionistas para entrar en el negocio de los alquileres de viviendas, por el hecho que éstos consideran que protege más al inquilino que al propietario, ya que los procesos de desalojo por incumplimiento del contrato son demasiado burocráticos y prolongados.

El VMVDU, sostiene también que hay necesidad de avanzar en la revisión de toda la legislación existente en torno a la vivienda como la Ley de Pisos y Apartamentos y Propiedad Horizontal.

Para la Alcaldía de San Salvador, los aspectos legales en el caso del centro histórico son claves, ya que hay muchos problemas que enfrentar. Por lo tanto, hay que ahondar en las cuestiones siguientes: transferencias de propiedades, en el caso de desaparecimiento de propietarios; edificaciones y terrenos con problemas de litigio por herencia, desarrollar medidas para consolidar grupos de lotes muy fraccionados, crear consorcios o sociedades anónimas para promover inversiones y administrar complejos habitacionales. En fin, es necesario elaborar otras normas jurídicas, ya que si se va por los procesos legales para solucionar estos problemas de saneamiento de la tenencia en el centro histórico se tardarían muchos años.

El financiamiento.

Para los actores sociales vinculados con las inversiones relacionadas con la vivienda a corto, mediano y largo plazo, el financiamiento es uno de los temas más delicados y difíciles de abordar. Los distintos actores sociales proponen, con respecto al financiamiento, crear líneas de crédito como incentivos para promover la inversión en la construcción, rehabilitación y restauración de las viviendas; CASALCO, sugiere realizar una amplia revisión de éstas, principalmente las de corto plazo. Por ejemplo, lo relacionado con las comisiones que son demasiado altas, las que se agregan al precio original de la vivienda, encareciéndolas aún más.

Con el financiamiento a largo plazo, se propone también revisar los criterios institucionales de las instancias que proporcionan financiamiento; para tratar de flexibilizar dichos criterios, ya que la demanda está concentrada entre los sectores de bajos ingresos que quieren acceder a una vivienda, pero que su capacidad de pago no se los permite. Esto es importante, si se está pensando en construir viviendas de interés social. Los constructores, en las condiciones actuales que presenta el sistema financiero, no estarían motivados para invertir en el centro histórico con

proyectos habitacionales de ésta naturaleza.

Existe preocupación con relación a qué acciones se deben implementar para facilitar el acceso a viviendas a las familias de bajos ingresos económicos. CASALCO al respecto, dice que lo prioritario y urgente de su propuesta es:

- * Implementar una política de subsidio directo a las familias y focalizado para las de bajos ingresos económicos del Fondo Social de la Vivienda (FSV).
- * Trabajar en el cambio de cómo flexibilizar mucho más los criterios de adjudicación de préstamos a corto y largo plazo.

Demanda y oferta.

La Alcaldía de San Salvador dice: “el proyecto Calle Arce es un núcleo que concentra varias universidades, ahí hay una demanda de vivienda entre los estudiantes y profesores. También se tienen centros de salud donde encuentra otra población de profesionales de esta área potencialmente demandante”.

Para ellos se tendría que ofrecer viviendas a precios equivalentes a los ingresos económicos; esto plantea que la oferta tiene que ser diversificada, de acuerdo a las características socioeconómicas de los sectores de la

población demandante, la cual incluye a los de bajos ingresos económicos. Es decir, que tiene que haber tipologías diferentes de vivienda para estudiantes, clases medias, comerciantes, vendedores con solvencia económica. Esto necesitaría de estudios de mercadotecnia para determinar la población sujeto de crédito.

Para la población a potenciar, como residentes nuevos en el centro histórico, hay que tener muy en cuenta la experiencia de otras ciudades de América Latina: las intervenciones que se planifican son de costos muy elevados, por lo tanto, se tiene que cambiar la población objeto e incluso se promueve la expulsión de los residentes de bajos ingresos económicos; se convierten en zonas tan exclusivas que las tienen que poblar con gente de clase media y alta.

Organización social.

Los actores sociales perciben la necesidad de potenciar y fomentar en el centro histórico la creación de organizaciones sociales de vecinos y barrios. Además, buscar la consolidación de las existentes. Esto permitiría crear organizaciones idóneas para impulsar la participación de los pobladores en los problemas de sus vecindades; en la actualidad las organizaciones vecinales en los barrios históricos, prácticamente no existen. En cambio sí existen organizaciones a nivel

de algunos condominios que han logrado conformar sus Juntas Directivas, como lo establece la ley, pero sus acciones están limitadas a lo relacionado con la vigilancia y la basura que se genera en el condominio. Aquí existe una semilla que se podría potenciar, buscar su reestructuración y dinamizarlas en el sentido de proyectarlas al exterior de los condominios.

Los incentivos.

La mayoría de los principales actores sociales entrevistados, se pronunciaron sobre la necesidad de contar con una serie de incentivos para la reactivación y el rescate del centro histórico, como elementos motivadores; tanto para los propietarios de edificaciones y lotes vacantes como para los inversionistas, constructores así como para las familias con intenciones de residir ahí. Incentivos, de carácter económico serían los más atractivos y tienen que tomar en cuenta a los distintos actores. También, hay que considerar incentivos en el ámbito social, cultural, jurídico/normativo, técnico y los de naturaleza fiscal.

La Ley del Patrimonio Cultural no contempla incentivos para los propietarios de las edificaciones con valor histórico y/o arquitectónico; esa ley es bien directa, dice que hay que conservar el inmueble y que no se puede demoler, hay que restaurarlo, cuando los

propietarios ni siquiera cuentan con los recursos económicos para poder cumplir la ley, pero sí tienen interés en sacarle más rentabilidad; ellos hablan de transformar o demoler la edificación, es aquí donde entrarían los incentivos.

Igual sucede con el capital rentista, muchos quieren mejorar sus viviendas o transformar sus edificios destinados para oficinas en viviendas, pero se enfrentan a una ley de inquilinato que no les da ventajas, al contrario, los pone en desventajas en relación al inquilino; si piensan desarrollar proyectos habitacionales en altura, según el nivel donde las familias quieran alquilar o comprar, se podrían crear incentivos para ellos. Por ejemplo, cuotas, intereses o primas diferenciadas.

En otros países, se ha creado el sistema de transferencia de potencialidades como un incentivo para los propietarios. Por ejemplo, un bien declarado como patrimonio cultural no lo pueden botar, el propietario no tiene interés en restaurarlo, se puede compensar en el sentido de vender ese derecho a otra persona o la municipalidad. Esto se aplica también para el que quiere construir en altura en el centro histórico, se le podría adjudicar mayores potencialidades de desarrollo al permitirle por ejemplo, mayores densidades, que va a ser compensado con años de gracia, reducción de costos por conexión de los servicios básicos.

3.0 PLANIFICACIÓN DE LA REACTIVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO

Con respecto a la planificación del rescate y la reactivación del centro histórico, en la actualidad, cada una de las instituciones vinculadas directamente con este campo, han intercambiado ideas e información. Esto ha permitido estructurar por un lado el PRCC por el PLAMADUR-AMSSA y el PRCHS elaborado por la Alcaldía de San Salvador con el apoyo de la OPAMSS.

CONCULTURA proporcionó apoyo al PLAMADUR-AMSSA, en cuanto a la definición de los perímetros del centro histórico y el PLAMADUR por su parte proporcionó la información sobre su inventario del patrimonio cultural a CONCULTURA; el VMVDU también está colaborando con la desconcentración de las terminales de buses interdepartamentales y mercados de mayoreo con la OPAMSS. Al mismo tiempo, está pensando realizar un estudio sobre la vivienda en altura que permita estructurar una propuesta al respecto.

Para el VMVDU, hay que ver la planificación en el contexto global del Gran San Salvador, como lo plantea el PLAMADUR-AMSSA en su plan de rescate del centro ciudad. Para ellos ha sucedido lo contrario, a este plan, la Alcaldía de San Salvador le ha impuesto su propio sello, con sus propias prioridades y

estrategias muy locales, sin ver el Gran San Salvador.

CONCULTURA, es de la opinión, que los profesionales en arquitectura y diseño constructivo tienen retos en cuanto a integrar la arquitectura de la época al conjunto arquitectónico del centro histórico; esto, para mantener y respetar la escala de la ciudad y su armonía. No se puede estar pensando en hacer arquitectura histórica, se tiene que ingeniar una nueva arquitectura para este contexto, para ello no se tiene que imitar o copiar formas y estilos que llevan el sello del pasado.

Servicios básicos.

Una de las preocupaciones planteadas desde y por los actores sociales, son los servicios básicos, ya que se tiene conocimiento que los sistemas de alcantarillado, tanto de aguas lluvias y servidas, son muy antiguos y por lo tanto obsoletos. La pregunta es: quién va a ser el responsable de estos sistemas para que puedan soportar la nueva repoblación y la construcción de proyectos habitacionales en el centro histórico.

Otra preocupación general que se plantean los distintos actores sociales

entrevistados, hace referencia a los recursos económicos disponibles para impulsar las distintas acciones para la reactivación y el rescate del centro histórico. La CDSS únicamente cuenta con su capital semilla y por lo tanto no posee los recursos para financiar proyectos, no puede adquirir préstamos en el exterior, por que no es sujeto de

crédito. La alternativa es que los actores tienen que empezar a tocar las puertas de los organismos cooperantes y de las agencias internacionales interesadas en la recuperación de centros históricos; tal es el caso del BID, BM, y otras a las cuales hay que plantearles lo urgente y prioritario de la reactivación del rescate del centro histórico de San Salvador.

CRONOLOGÍA

ENERO - FEBRERO DE 2004

ABREVIATURAS:

LPG = La Prensa Gráfica
CoL = Co Latino
EM = El Mundo
DH = El Diario de Hoy

VIVIENDA

Lanzan programa de vivienda 2004.

El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano presentó los nuevos planes habitacionales que realizará el Gobierno en el año 2004: a) Ejecución de un plan de vivienda dirigido a 100 personas discapacitadas; b) Construcción de 5,400 viviendas del Programa de Apoyo a la Reconstrucción de El Salvador (PROARES); c) Completar la meta de reconstrucción de 6,939 casas

con fondos privados, cooperación internacional, ONG'S, Iglesias, Alcaldías y Gobierno Central. El Programa Sueño Posible que se ejecuta con fondos del BID será otro de los proyectos prioritarios que se fortalecerá. También el Viceministerio tiene previsto implementar el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, así como también nuevas tecnologías en la Oficina de Ventanilla Única. (DH martes 13 de enero de 2004).

Disminuye déficit de vivienda. Según el informe del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), en 1999 el déficit habitacional era de 551,604 casas. El informe menciona que durante los últimos 5 años, se ha logrado reducir el déficit habitacional en un 10%. Sin embargo, actualmente todavía el país enfrenta un déficit de 485,000 viviendas, que constituyen el 31% de la demanda

global, según estadísticas del VMVDU. (LPG miércoles 14 de enero de 2004).

7 mil viviendas del FSV están abandonadas. Según datos del Fondo Social de la Vivienda (FSV), a diciembre de 2003 se registraba el abandono de unas 7,000 casas a escala nacional, por diversas razones. Esta institución ha identificado como causas: el nivel de desempleo, el deterioro de la capacidad adquisitiva, la delincuencia, el insuficiente análisis de los sujetos de crédito, la falta de arraigo de los deudores y el poco crecimiento de la economía. De los 131,000 créditos otorgados por la institución gubernamental, unos 28,000 han caído en mora. El 65% de estos 28,000 corresponde a morosos “sin empleo”, el 34 por ciento corresponde a personas que tienen empleo, pero el salario no les alcanza para cubrir la cuota de la vivienda, y el 1% es por desintegración familiar o abandono del país. (LPG sábado 31 de enero de 2004).

Presentan propuesta de vivienda para 5 años. Impactar de manera positiva sobre el déficit habitacional de 500,000 viviendas es el objetivo del ambicioso proyecto de la Propuesta Nacional de Vivienda elaborada por la Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO), con el apoyo del Banco Multisectorial de Inversiones (BMI), Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) y el Viceministerio de

Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU). La iniciativa involucra una serie de estrategias financieras que permitirán que cada año 25,000 familias puedan tener vivienda de interés social, con estándares de calidad. Los salvadoreños que podrán beneficiarse son los que trabajan en el sector de ingresos variables o informal, los que trabajan en el exterior y los que reciben remesas familiares. La idea es hacer un eje: integrar el ahorro, el crédito y un bono del estado para un sistema sencillo y ágil, que les permita tener acceso a financiamientos. El mecanismo ha sido denominado TAVE y se trata de una tarjeta de ahorro para vivienda y emergencias. (LPG viernes 6 de febrero de 2004).

96 mil casas construidas. Según el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) son apenas 1,682 las casas destruidas por los terremotos pendientes de levantar. Hasta la fecha, aseguró, se han puesto en pie 96,633 viviendas, de 98,320 colapsadas con los sismos del 2001. “Las cifras corresponden al 97% de las viviendas destruidas por los terremotos”, señaló el funcionario. El funcionario aseguró que 50,633 unidades habitacionales fueron reconstruidas con apoyo de alrededor de 150 organizaciones no gubernamentales (ONG) y de la cooperación internacional y 46,000 han sido levantadas con fondos provenientes del Gobierno Central. En este proceso de reconstrucción añadió

fueron invertidos hasta la fecha alrededor de \$340.0 millones de dólares. (LPG viernes 13 de febrero de 2004).

CIUDADES Y DESARROLLO

Alcaldía quiere expropiar inmuebles históricos. La Alcaldía Municipal de San Salvador podría empezar a confiscar las edificaciones históricas a los propietarios que no estén al día con el pago de impuestos. La medida busca erradicar la costumbre de dejarlos deteriorar, al punto de que la recuperación sea imposible, para evitar asumir los gastos de una restauración. Hasta el momento no se ha puesto en marcha esta medida. El gerente del Distrito Centro Histórico informó además que se está impulsando la medida para la conservación del patrimonio en el marco del Plan Especial de Rescate del Centro Histórico de San Salvador (PERCHSS), creado en 1998. (EM jueves 5 de febrero de 2004).

DESASTRES Y MEDIO AMBIENTE

Tres años sin respuestas al pie de la colina. Los sobrevivientes del deslave que provocó el terremoto del 13 de enero de 2001 reclaman obras de mitigación en la cordillera del Bálsamo y luchan por que se aprueben 7 millones de dólares para realizar las

obras y reconstruir sus casas las cuales siguen pagando, y ahora no existen. Los vecinos se oponen a la construcción de un parque memorial que se esperaba desarrollar en los terrenos de sus casas. El proyecto sería financiado por un donativo de Taiwán que ascendía a 2.5 millones de dólares, con el cual se comprarían los terrenos a los afectados. (LPG lunes 12 de enero de 2004).

ECONOMÍA Y FINANZAS

El país cerró con un 2.5% de inflación acumulada. La inflación acumulada en el año que recién acaba de finalizar fue de 2.5% según reveló la Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC) del Ministerio de Economía. Esta cifra se asemeja a las proyecciones elaboradas por el Banco Central de Reserva que señaló que el incremento en los precios se situaría en un orden entre un 2.3 y 2.7% al cerrar el 2003. La cifra es menor a la registrada en el 2002 que fue de 2.8%. Este crecimiento en el índice de precios al consumidor (IPC) es el más bajo en toda la región centroamericana según revelan las cifras oficiales de cada uno de los países. (EM viernes 9 de enero de 2004).

POBREZA

Remesas ayudan a disminuir índice de pobreza. Según datos preliminares de la encuesta de Hogares de

Propósitos Múltiples del 2003, elaborada por DIGESTYC, la pobreza tiende a bajar. Los hogares salvadoreños que viven en condiciones de pobreza alcanzan el 36.1%; para 1998 este indicador promediaba el 44.6%, esta reducción se debe en gran parte a la captación de las remesas familiares, además de las políticas de gobierno. Otros expertos consultados dijeron tener reserva por el método que se ocupa para realizar esta medición y no comparten la idea que las políticas públicas han ayudado a reducir la pobreza, para ellos “Lo que ha amortiguado han sido las remesas”. (LPG viernes 16 de enero de 2004).

Canasta básica costó \$129 en 2003.
El costo de la canasta básica, que se

refiere a lo mínimo de calorías que una familia salvadoreña debe consumir al mes para subsistir, costó durante el 2003, un poco más de US\$129 dólares en la zona urbana y US\$96 dólares en la rural, según DIGESTYC. Esto significa que muchas familias tuvieron problemas para cubrir otras necesidades, pues el salario mínimo apenas superó el precio de la canasta. El salario era de \$142.85 dólares en la ciudad, teniendo un pequeño incremento al final de 2003; y el rural se mueve entre los 80 y 90 dólares. Según dicha institución, aproximadamente 32,000 hogares (14.2%) que viven en pobreza extrema no cuentan con los medios necesarios para consumir lo básico. (LPG lunes 26 de enero de 2004).