



FUNDASAL

FUNDACION SALVADOREÑA
DE DESARROLLO
Y VIVIENDA MINIMA



- 1.0 INTRODUCCIÓN
- 2.0 SITUACIÓN DEL HÁBITAT EN EL CHSS
- 3.0 LA FACTIBILIDAD DE LA IMPLANTACIÓN DEL MODELO COOPERATIVISTA DE VIVIENDA EN EL CHSS
- 4.0 EL PROCESO DE ORGANIZACIÓN COOPERATIVA DE LOS HABITANTES DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR (ACOVICHSS)
- 5.0 PROYECTO PILOTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA COOPERATIVA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR, AECI / ACOVICHSS / FUNDASAL / ALCALDÍA DE SAN SALVADOR
- 6.0 HACIA UN PROGRAMA GLOBAL DE RESCATE DE LA FUNCIÓN HABITACIONAL DEL CHSS
- CRONOLOGÍA

LA COOPERATIVA DE VIVIENDA POR AYUDA MUTUA UNA ALTERNATIVA AUTOGESTIONARIA VIABLE Y REPLICABLE PARA CONTRIBUIR A MEJORAR LAS CONDICIONES DEL HÁBITAT DE LAS FAMILIAS HABITANDO EN MESONES DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR

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.

LA COOPERATIVA DE VIVIENDA POR AYUDA MUTUA UNA ALTERNATIVA AUTOGESTIONARIA VIABLE Y REPLICABLE PARA CONTRIBUIR A MEJORAR LAS CONDICIONES DEL HÁBITAT DE LAS FAMILIAS HABITANDO EN MESONES DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR

1.0 INTRODUCCIÓN

El Centro Histórico es actualmente, un área monofuncional, donde predomina la actividad comercial (formal e informal), que ha desplazado otras posibles funciones, como la habitacional e institucional.

FUNDASAL ha constatado, con los resultados de diversas investigaciones impulsadas y desarrolladas en los últimos años¹; que no es únicamente vital, sino también factible el rescate de la función habitacional en el Centro Histórico de San Salvador (CHSS).

Los resultados de las investigaciones muestran un fuerte desdoblamiento del CHSS, pero también, la persistencia de muchas familias que valoran vivir en esa parte de la ciudad, por lo que todavía se mantienen habitando en diferentes tipos de asentamientos populares como: condominios, mesones y tugurios. Se trata de familias de muy escasos recursos económicos que realizan labores en el sector informal de la economía, que reciben ingresos entre uno y tres salarios mínimos, producto de actividades mayoritariamente informales.

2.0 SITUACIÓN DEL HÁBITAT EN EL CHSS

EL CONTEXTO SOCIOESPACIAL

El área que comprende el Centro Histórico de San Salvador ha sido delimitada dentro de dos anillos:

El primer anillo, denominado Centro Ciudad, comprende aproximadamente 59 manzanas, y en él se ubican edificaciones y monumentos con alto contenido simbólico o de gran relevancia, vestigio de lo que fue San Salvador antiguo.

¹ Con apoyo de la cooperación holandesa, FUNDASAL ejecutó dos investigaciones: a) "Diagnóstico del Centro Histórico de San Salvador", realizada de enero a octubre del 2000, en coordinación con la Alcaldía de San Salvador, analizando tres componentes: Situación habitacional, comercio informal y patrimonio cultural tangible e intangible. El primer componente fue desarrollado bajo la responsabilidad de FUNDASAL y los dos últimos por la Alcaldía; b) De junio a noviembre del 2003, la institución desarrolló un análisis de la "Situación Física y Jurídica de lotes de Mesones y Predios Baldíos y socio económica de las familias del Centro Histórico de San Salvador", que arrojó importantes elementos para definir un programa de atención a los habitantes de sectores populares que actualmente habitan y desarrollan actividades productivas en esa parte de la capital.

El segundo anillo, denominado Centro Consolidado comprende 140 manzanas, alberga además, edificaciones habitacionales de familias pertenecientes a estratos de bajos y medianos ingresos².

El panorama de este territorio ha estado caracterizado en los últimos años por un proceso de despoblamiento, que ha tenido como detonante la agudización de los problemas de inseguridad ciudadana (“no voy porque asaltan mucho”), de deterioro físico (“todo esta en ruinas o se está cayendo”), de contaminación ambiental, de alto tráfico vehicular y de transporte masivo (“el centro histórico se ha vuelto una terminal de buses sin techo”), de presencia del comercio informal en los espacios públicos (“El centro es un gran bazar”) y de poca inversión (“¿Quién me garantiza que no voy a perder el negocio?”).

El despoblamiento ha convertido la zona *durante el día* en un mercado informal callejero, con mucha violencia y caos vehicular y *durante la noche* en una zona parcialmente muerta, dada la especialización en actividades de carácter comercial de distinto nivel. Se hace necesaria, por tanto, la reactivación de la función habitacional.

El estudio sobre la *demanda habitacional en el Centro Histórico* determinó que el 80% de los actuales *residentes en mesones y en condominios* considera que es agradable residir en el centro de San Salvador; entre las principales razones que aduce el 75% de ellos, es el hecho de *estar todo accesible* y esto los motiva a su permanencia en el centro histórico; adicional a ello la *facilidad del transporte* motiva especialmente a los habitantes de condominios, en tanto que *la costumbre, el trabajo cercano y la solidaridad* entre ellos es valioso para los que habitan en mesones.

LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA

La investigación de FUNDASAL en el 2000, reflejaba la existencia de un total de 1,964 unidades habitacionales³, de las cuales el 5.04% estaba desocupada y 94.96% habitada (1,865).

En el primer anillo sólo existe un 3% del total de las viviendas, el restante 97% se concentra en el segundo anillo: 15% en el centro consolidado norte, 22% en el centro consolidado sur, 3% en el centro consolidado poniente y el 60% en el centro consolidado oriente.

La casi total ausencia de la función habitacional en el anillo Centro Ciudad se debe a un doble proceso: por un lado al desinterés por residir en el sector debido a los problemas de comercio informal, altos niveles de contaminación y delincuencia y por el otro a la aceleración de la conversión del uso habitacional al comercial, debido a que dicha conversión torna más rentables los inmuebles del sector.

La mayoría de las viviendas existentes se ubica dentro del mercado de vivienda formal (71.26%), habiendo sido construida bajo normas oficiales. Un 20.74% (poco más de la quinta parte del total) pertenece al sector informal.

Se diferencian cuatro tipos de vivienda en el CHSS:

- **Condominio:** 891 unidades representan el 47.77% del total. Son edificios de dos a cuatro plantas con apartamentos de dos dormitorios. Se concentran en el Centro Consolidado y tienen mayor presencia (54%) en el sector oriente (Centenario, Zurita y San Esteban) y en el sector sur a inmediaciones del Mercado Central (38%).
- **Vivienda independiente:** 438 unidades representan el 23.49% del total. Son las vi-

² Zonificación planteada por Consorcio ITC/SPA-CT “Plan de Rescate del Centro ciudad: Diagnóstico y Propuesta” 1997, p13.

³ Esta cifra resulta insignificante comparada con la totalidad de inmuebles, destinados a otros usos de suelo. Hay que agregar también que la mayoría de las viviendas se utiliza con doble propósito: actividad comercial y habitacional.

viviendas más antiguas, presentan un área construida muy grande, con numerosos cuartos y una planta. En la actualidad algunas están fraccionadas, como resultado de herencias y se utilizan para comercio y servicio en su mayoría. Tienen mayor concentración en el sector oriente del Centro Consolidado (57%).

- **Mesones o piezas:** 361 unidades representan el 19.36% del total. Son casas antiguas en las que domina un patio central, alrededor del cual se distribuyen las habitaciones, que son divididas y arrendadas a familias de escasos recursos económicos. Comparten el uso de baños, lavaderos de ropa, servicios sanitarios y el patio. Se concentran (93%) en el Centro Consolidado, y dentro de este, la mitad se ubica en el sector oriente. No se detectó su existencia en el sector poniente.
- **Vivienda Marginal:** 175 unidades representan el 9.38% del total. Son pequeñas construcciones con un solo cuarto de usos múltiples, edificadas con lámina, madera o desechos materiales, en terrenos públicos o privados. Se concentran en tres comunidades urbano-precarías: “Tinetti”, “Las Mercedes” y “Santa Fe”, todas localizadas en el sector oriente del Centro Consolidado.

Del total de viviendas detectadas en el Centro Histórico, el 10% se ha catalogado como poseedor de valor cultural, debido a que presenta detalles arquitectónicos representativos del período en que fue construida. Esta se concentra casi en su totalidad (98%) en el Centro Consolidado: 39.9% en el sector norte, 33.16 en el sector oriente, 12.43% en el sector poniente y 12.44% en el sector sur. De las 196 viviendas identificadas con valor cultural, 8 son mesones y el resto son viviendas unifamiliares.

LA SITUACIÓN PARTICULAR DE LOS MESONES

Los mesones, como solución habitacional en el CHSS, han ido disminuyendo con el tiempo, en cantidad y calidad, a partir de la segunda mitad del siglo XX.

Dicha disminución está asociada a cuatro procesos: *aparición de otras formas de vivienda popular, deterioro de edificaciones, terremotos e incendios*. Todos estos son procesos, sobre los cuales no se puede determinar ni su magnitud ni su peso, por la falta de registros confiables, a excepción de los terremotos.

La disminución del parque de mesones, se ha dado de manera más significativa en anillo denominado Centro Ciudad, donde *ocurre un nuevo fenómeno en las viviendas grandes: son usadas como bodegas por comerciantes informales, o son convertidas en pensiones u hospedajes donde pernoctan los comerciantes informales que se mueven de una ciudad a otra.*

Otro fenómeno paralelo ha sido el alquiler de las piezas de los mesones con propósitos distintos al habitacional; entre ellos uso como “lugar estacionario” y/o uso como “lugar de trabajo”.

Por tanto, es el sector comercial informal callejero, el que está incentivando reconversiones en cuanto al uso de las antiguas residencias.

Es preciso señalar que los mesones no están desapareciendo de la capital, sino más bien, se localizan fuera de los límites del CHSS. La EHPM⁴ del 2000, afirma que en el AMSS⁵ existen 26,506 piezas de mesones.

Hasta la fecha, por parte del Estado no ha existido una política urbana ni habitacional en El Salvador, destinada a los mesones. Ha ignorado

⁴ Encuesta de Hogares y Propósitos Múltiples

⁵ Área Metropolitana de San Salvador

la existencia y el papel histórico de este tipo de asentamiento popular. El Estado no se ha preocupado por las condiciones de insalubridad, hacinamiento y promiscuidad en que se han desarrollado las familias, debido a la falta de instrumentos que conviertan las construcciones en edificaciones más higiénicas, por medio de programas de mejoramiento de barrios.

La intervención del Estado sobre el mercado de mesones ha ocurrido a través de leyes: una regulando su construcción y reparación, la cual ha sido inefectiva; y otra regulando los alquileres. El problema radica en que el negocio de los mesones, bajo la forma de alquiler de cuartos, está en manos del sector informal privado, que actúa “al margen de la ley”, ya que no cumple con las normativas de construcción, ni sanitarias.

La mejora en la calidad de vida de las familias que residen actualmente en mesones dependerá de la posibilidad de influir en este tipo de mercado. Podría tomarse una decisión política

para convertir los mesones en lugares más propicios e higiénicos, ampliar la oferta de vivienda apoyada por el Estado, tornarlas accesibles y aumentar la capacidad de pago por medio de una política más equitativa de distribución de los ingresos o de generación de empleo.

La investigación de FUNDASAL del año 2003, logró comprobar que la expulsión de habitantes del Centro Histórico ha continuado en forma acelerada. De los 50 mesones contabilizados en cuatro de los cinco sectores del Centro Histórico en el año 2000, desaparecieron 22 unidades para el año 2003 por cambio de uso: se convirtieron en bodegas, comercios o sitios deshabitados, quedando activos únicamente 28 mesones. Por otro lado se identificaron también 7 nuevos inmuebles que antiguamente eran hospedajes funcionando como mesones. El parque de mesones contabilizó por tanto una cifra de 35 mesones activos dentro del área de estudio. La disminución de 15 unidades constituye una disminución porcentual del 30.00%.

3.0 LA FACTIBILIDAD DE LA IMPLANTACIÓN DEL MODELO COOPERATIVISTA DE VIVIENDA EN EL CHSS

FUNDASAL vislumbra, a partir del contacto con el movimiento cooperativista y el conocimiento de varias experiencias latinoamericanas, que esa forma de trabajo colectivista se puede convertir en una poderosa herramienta ante la necesidad de vivienda de más 480,000 salvadoreños con déficit habitacional; por cuanto propone una metodología de trabajo, que si bien en El Salvador se ha implementado principalmente en el sector agropecuario y financiero, en otros países es practicado por cientos de miles de familias que han logrado construir casas y comunidades modelos, no sólo en términos del tipo de vivienda, sino de asentamientos organizados, capacitados y participando en la vida nacional con propuestas de solución a la problemática del hábitat.

El modelo cooperativista que propone FUNDASAL, incluye hacer incidencia para establecer en el país, un financiamiento estructural en apoyo al cooperativismo de vivienda.

FUNDASAL considera que es factible y viable la implantación de un modelo cooperativista de vivienda en el CHSS, por las siguientes razones:

a. Existe una tradición de convivencia colectiva

La convivencia en los mesones se ha realizado tradicionalmente por medio de una modalidad colectivista. Han compartido servicios básicos como el agua, lavaderos y sanitarios; también han compartido los patios comunes que se han convertido en áreas de juego para los niños o

de actividades sociales para los adultos. Sus relaciones sociales han estado orientadas por unas reglas de convivencia explícitas o implícitas, cuyo cumplimiento ha estado siendo vigilado por el propietario o el mesonero en su representación.

Sin embargo, es importante llamar la atención sobre el carácter individualista que rige la vida cotidiana de los mesones, donde no ha existido prácticamente ningún tipo de organización social, algunas veces desestimulada por el mesonero o propietario. En los mesones, una regla de vida es “no meterse con nadie”, aunque el vecino viva en la puerta contigua.

b. Existe una tradición de pago

Las familias habitando en mesones, así como los arrendatarios de condominios tienen una tradición de pago de renta mensual y diaria, en algunos casos, ya que el mesonero o propietario del mesón y/o condominio, sistemáticamente

reclama el pago de alquiler, llegando hasta el desalojo inmediato ante el mínimo retraso.

c. Existe una población con relativo nivel educativo y acostumbrada a trabajar por cuenta propia

En el CHSS habita una población relativamente educada, que se ubica sobre el promedio nacional de alfabetismo. Por otro lado, el tipo de actividad económica por cuenta propia que realizan los habitantes, les ha dado una habilidad para manejarse independientemente con sus negocios, debiendo realizar cuentas de ingresos y egresos para sacar adelante sus pequeñas empresas.

La identificación de carpinteros, albañiles, mecánicos de banco, etc., entre los habitantes de los mesones del Centro Histórico, garantiza una fuerza de trabajo especializada para la ejecución de proyectos de vivienda, lo que redundará en una reducción de costos de construcción.

4.0 EL PROCESO DE ORGANIZACIÓN COOPERATIVA DE LOS HABITANTES DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR (ACOVICHSS)

EL SURGIMIENTO DE LA PRIMERA COOPERATIVA DE VIVIENDA

Cincuenta grupos familiares habitando en asentamientos populares del CHSS, recibieron de FUNDASAL, capacitación y asesoría legal, técnica y social por más de un año, hasta que lograron organizarse y legalizarse como la primera cooperativa de vivienda en el país, denominándose Asociación Cooperativa de Vivienda del Centro Histórico de San Salvador (ACOVICHSS de R. L.)

Este logro requirió llevar a cabo acciones de incidencia ante el Instituto Salvadoreño de Fomento Cooperativo (INSAFOCOOP), para que

esta institución incluyera las cooperativas de vivienda de usuarios en la legislación vigente y aprobara los estatutos presentados por ACOVICHSS.

El apoyo de FUNDASAL al proceso de organización se centró en ofrecer capacitación sobre cooperativismo de vivienda de usuarios, trabajo organizado, funcionamiento de una cooperativa, apoyo jurídico, etc.

El apoyo jurídico institucional fue requerido por ACOVICHSS, para definir y legalizar los estatutos que a partir de su aprobación rigen la asociación, la cual actualmente funciona a partir de sus órganos de dirección: Consejo de

Administración, Comisión de Educación, Comisión de Vigilancia y otras.

LOGROS DEL MOVIMIENTO COOPERATIVO

Un importante logro organizativo de la cooperativa ha sido la celebración de su primera Asamblea General anual, que contó con la asistencia de todos los asociados que fueron conducidos con mucho acierto por el Consejo de Administración, presidido por una mujer.

Al contar con la personería jurídica, la ACOVICHSS siguió un *largo proceso de legalización de la tierra*, que culminó con la *obtención de dos lotes para la ejecución del proyecto de vivienda*. La ACOVICHSS ha asumido *la propiedad colectiva de la tierra y vivienda*, como una figura legal que *garantiza*

la sostenibilidad de la propiedad como un bien familiar, cuyo derecho a uso y goce, será transmitido por herencia a los hijos y a las demás generaciones de la familia, pero *que ninguno de ellos podrá vender, arrendar o enajenar*.

La noticia de que los habitantes de mesones tienen esperanza, ha corrido por el CHSS, habitantes de otros mesones iniciaron la organización de dos grupos precooperativos, que están convencidos de que el modelo cooperativista es una alternativa viable para el mejoramiento del hábitat de los sectores populares. Los dos grupos se involucraron desde el mes de junio de 2005, en un proceso de capacitación y asesoramiento por parte de FUNDASAL, en busca de obtener su personería jurídica como cooperativa de vivienda.

5.0 PROYECTO PILOTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA COOPERATIVA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR, AECI / ACOVICHSS / FUNDASAL / ALCALDÍA DE S.S.

a) DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto consiste en la construcción de dos complejos habitacionales Renacer y San Esteban en el CHSS, bajo el régimen cooperativista de vivienda. Los beneficiarios son 27 familias habitantes de cinco mesones, organizadas en ACOVICHSS, con el objeto de luchar por el acceso a la tierra para la construcción de viviendas y servicios básicos adecuados. Para la ejecución del proyecto se legalizaron dos inmuebles: uno propiedad de la Alcaldía de San Salvador y el otro por prescripción.

La ejecución de proyecto de vivienda formará parte de uno más integral, que pretende recuperar la función habitacional del Centro Histórico de San Salvador y a su vez debe enmarcarse en un proyecto detonante, que

tenga por objetivo revitalizar la Calle de la Amargura. La formulación de un Plan Maestro de desarrollo de la Calle de La Amargura, consolidaría un mejoramiento integral a dicha zona, desarrollando la parte cultural, habitacional, productiva, social, económica, física, etc.

b) LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto se localizará en el Centro Consolidado, específicamente en el Barrio San Esteban, uno de los más antiguos de la ciudad capital, que se organizó alrededor de la iglesia del mismo nombre, la cual, en su relación con la iglesia El Calvario, dio origen a la Calle de la Amargura, (6ª. Calle Oriente-Poniente), en la que se desarrollan las principales actividades religiosas de Semana Santa.

El proyecto se construirá en dos terrenos actualmente ocupados por familias, organizadas en ACOVICHSS quienes desde hace más de treinta años habitan en dos antiguos mesones: San Esteban, en la 6ª. calle oriente o calle de La Amargura; y Renacer, en la 2ª. Calle oriente, contiguo a la Plazuela Zurita.

c) OBJETIVO GENERAL DEL PROYECTO

Lograr una alternativa autogestionaria viable y replicable para contribuir a mejorar las condiciones del hábitat de las familias habitando en mesones del Centro Histórico de San Salvador.

d) MEDIDAS DEL PROYECTO

El proyecto contempla medidas preparatorias o de soporte (capacitación, asesoría y legalización) y medidas físicas (viviendas, infraestructura y servicios). Ha sido discutido con la OPAMSS⁶ y CONCULTURA⁷, ambas instituciones han aprobado las medidas planteadas en el proyecto, tanto la calificación de lugar, línea de construcción, diseño del proyecto, fachadas, número de niveles, etc., a partir de los planos y perfil del proyecto presentado por la institución.

e) RESULTADOS ESPERADOS

- Familias de mesones del centro histórico, están habitando en viviendas dignas con servicios básicos, construidas por los asociados bajo el sistema cooperativista de vivienda por ayuda mutua, cuyo proceso constructivo fue asumido por el Consejo de Administración de ACOVICHSS.
- Asociados a la cooperativa han asumido el concepto de usuario de la vivienda.
- El nuevo asentamiento funcionando bajo el sistema cooperativo, con asociados capacitados y conscientes, conducidos por los órganos directivos y cumpliendo con reglamen-

tos de convivencia aprobados por la Asamblea General de Socios.

- La cooperativa del centro histórico participando, en acciones de incidencia política para mejorar las condiciones del hábitat de los sectores populares, a través de los espacios de participación y coordinación ciudadana e interinstitucional, generados a través de la ejecución de la intervención en el centro histórico.

f) METODOLOGÍA DEL PROYECTO

La ejecución del proyecto se plantea bajo el sistema cooperativista, por medio del cual las familias participantes asumen directamente la ejecución y administración del crédito para la ejecución de sus viviendas, contando con capacitación y asistencia técnica de FUNDASAL. Bajo este sistema, las familias organizadas serán conducidas por los órganos de dirección de la cooperativa, que es la responsable de la ejecución física, administrativa y financiera del proyecto.

Según la metodología de trabajo del cooperativismo de vivienda, los diseños del proyecto son elaborados en forma participativa, entre las instancias organizativas representantes de los beneficiarios y el equipo de asistencia técnica de FUNDASAL.

Después de la sensibilización y capacitación, la cooperativa desarrolla las siguientes acciones:

- **Gestión de financiamiento y pre-obra:** Mientras se está tramitando el financiamiento para la ejecución del proyecto, las familias realizan pequeñas actividades para obtención de fondos, gestionan el lugar para construcción de albergues provisionales, ejecutan la demolición de las actuales viviendas, nivelan el terreno, etc. Dicha actividad servirá para poner en práctica las capacitaciones en ejecución y administración de proyectos por

⁶ Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador.

⁷ Consejo Nacional para la Cultura y el Arte.

parte del Consejo de Administración de la cooperativa y los otros órganos de dirección del proyecto.

Para la construcción de los complejos, es necesario desalojar temporalmente a las familias que habitan en ambos terrenos por un período de 16 meses, tiempo que se ha definido para el proceso constructivo. La idea es construir albergues provisionales en un terreno propiedad de FUNDASAL ubicado en la cuarta calle oriente, entre la 18 y 20 Av. Sur No. 931, barrio San Esteban, San Salvador.

Como una estrategia de capacitación, se ha considerado la construcción de los albergues como parte de la pre obra del proyecto, desarrollando un taller vocacional que sirva para el aprendizaje de organización de la ayuda mutua, capacitación para el proceso de compras, conocimiento de herramientas y del proceso constructivo. Para este taller vocacional se cuenta con financiamiento del SCC⁸ por un valor de \$13,593.00 dólares

- **Ejecución de las obras:** La asociación cooperativa con sus instancias organizativas capacitadas, se encarga de la conducción de la ejecución del proyecto, de la administración del financiamiento y de la ayuda mutua. Es la cooperativa la responsable del manejo de programas de suministro de materiales, controles de la ayuda mutua, cronogramas de avance constructivo, flujogramas de obra y tiempos, supervisión de materiales, etc.

El Consejo de Administración de la cooperativa se apoyará en tres comisiones para la gestión y ejecución del proyecto: la Comisión de Obra, Comisión de Trabajo y la Comisión de compras. Estas apoyarán la ejecución material de la construcción, administrarán la ayuda mutua en términos del cumplimiento del horario de trabajo de

cada asociado según los acuerdos establecidos por las familias, controlarán el cumplimiento de tareas, la negociación y búsqueda de soluciones ante posibles retrasos, la adjudicación de horas solidarias de trabajo en apoyo a familias con dificultades notorias que afectan sus posibilidades de cumplimiento y la negociación y compra de materiales de construcción.

La cooperativa contratará un maestro de obra, para que conjuntamente con el residente del proyecto, acompañe con asesoría técnica y capacitación a las familias durante la ejecución de las obras.

g) FINANCIAMIENTO

El financiamiento del proyecto se distribuirá de la siguiente manera:

- **Agencia Española de Cooperación Internacional (AECI):** ofrecerá apoyo no reembolsable para cubrir costos de materiales de construcción y mano de obra calificada de los dos complejos de apartamentos.
- **Alcaldía Municipal de San Salvador:** aportará el terreno de San Esteban.
- **Asociación Cooperativa de Vivienda del Centro Histórico de San Salvador (ACOVICHSS):** aportará el terreno del Renacer y mano de obra no calificada para la construcción de las obras por ayuda mutua.
- **Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL):** brindará a la cooperativa, asistencia técnica en cuatro áreas: social, legal, técnico-constructiva y administrativa. El objetivo es demostrar que con apoyo técnico, social y financiero, las familias organizadas en cooperativas son capaces de autogestionar sus viviendas.

h) LA COORDINACIÓN CON OTRAS INSTITUCIONES

Para la ejecución del proyecto piloto, la institución coordinará con los siguientes actores:

- *Alcaldía de San Salvador*: La colaboración de la municipalidad ha sido clave en el proceso de legalización de los terrenos municipales a favor de los beneficiarios, también es responsable de la prestación del servicio de recolección de desechos sólidos y del riego resultante durante la ejecución del proyecto.
- *CONCULTURA*: Con esta institución se requiere establecer una coordinación estrecha, tanto para el diseño de fachadas acordes a

la arquitectura de la zona, como para la obtención de autorización y asesoría para la remodelación de fachadas si fuese necesario.

- *CAESS*: Esta institución es responsable de acciones de mejoramiento de las redes eléctricas existentes y la operación y mantenimiento de los sistemas.
- *OPAMSS*: Como la responsable de la revisión, aprobación de planos y emisión de permisos de construcción.
- *ANDA*: Tiene a su cargo la revisión y aprobación de planos, cobro de tarifas y la dotación, operación y mantenimiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario, minimizando los costos de conexión de los nuevos sistemas a los ya existentes.

6.0 HACIA UN PROGRAMA GLOBAL DE RESCATE DE LA FUNCIÓN HABITACIONAL DEL CHSS

Para el rescate de la función habitacional en el CHSS, FUNDASAL considera de suma importancia *elaborar un marco estratégico general*, que identifique proyectos y que defina una metodología de ejecución que contenga objetivos y resultados a largo plazo, distribución espacial y estrategia de abordaje.

EL TRABAJO DE LAS MESAS INTERINSTITUCIONALES: LA IMPORTANCIA DE LA COORDINACIÓN

FUNDASAL ha trabajado con actores institucionales del sector público y privado, (Instituciones, ONGs. Universidades, gremios, etc.), siguiendo un proceso de socialización de los resultados de las investigaciones y de sensibilización *hacia el rescate de la función habitacional del centro histórico*.

Fruto del trabajo de FUNDASAL con diversos actores, ha sido la organización y establecimiento de la *“Mesa interinstitucional para el rescate de la función habitacional del Centro Histórico”*.

La mesa ha sido integrada por 40 profesionales representantes de 20 instituciones del sector público, privado y universidades y desde su instalación, el 5 de mayo de 2005, se ha reunido quincenalmente en grupos temáticos, para discutir, analizar y adelantar propuestas sobre cuatro ejes de trabajo: uso del suelo, legislación y normativa, financiamiento y plan global. Además a partir de colaboraciones de los integrantes de la Mesa Global, se publica una columna de opinión quincenal en uno de los periódicos de mayor tiraje.

Entre los logros de las mesas se pueden mencionar:

- Planteamiento para estudio de Líneas Históricas del Centro de San Salvador.*
- Propuesta para Estudio actualizado de usos de suelo.*
- Propuesta de Decreto Legislativo de Declaratoria de CHSS.*

La Declaratoria de Centro Histórico de San Salvador serviría como un instrumento para proteger y preservar -para su transmisión a las

generaciones futuras- el valor histórico del núcleo fundacional de la Ciudad de San Salvador; que aunque ha perdido muchos vestigios de su pasado, aún conserva valores patrimoniales relevantes y representativos de nuestro pasado histórico, cultural y arquitectónico.

La declaratoria, aún cuando contribuirá al reconocimiento de la importancia de conservar

y proteger esta área de la capital, no resulta tampoco suficiente. La Mesa interinstitucional, ha planteado la importancia de que la Oficina Municipal de Centro Histórico, se reactive como *un espacio de planeamiento, gestión del suelo, diseño de estrategias y sobre todo, foro de encuentro donde los ciudadanos, técnicos nacionales y de países amigos, debatiesen, opinasen, y sobre todo, soñasen la ciudad en la que quieren que se convierta.*

CRONOLOGÍA

DEL 1° AL 31 DE JULIO DE 2006

ABREVIATURAS:

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

VIVIENDA

País planea vender 19 mil viviendas a compatriotas. El lento crecimiento en el sector de la construcción, combinado con el crecimiento en el envío de remesas, motivó a la Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO) y al Banco Multisectorial de Inversiones (BMI) a realizar la Primera Feria de Vivienda para Salvadoreños en el Exterior, en Long Island, New York, del 22 al 25 de septiembre. Participan más de 60 empresas, con más de 90 proyectos con unas 19 mil viviendas. (LPG, viernes 7 de julio de 2006)

Casas FSV con demanda sostenida. Aunque paradójico, en medio del incremento en el costo de producción, las casas de interés social muestran un movimiento de ventas continuo. Esto debido al impulso de programas de financiamiento del Fondo Social para la Vivienda (FSV) o de vivienda solidaria del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), este último otorga un bono de US \$5,000 para compra de casa, a las

familias que viven en lugares de alto riesgo y que opten por una vivienda nueva. (LPG, lunes 10 de julio de 2006)

ECONOMÍA Y POBREZA

Organizaciones sociales exigen aumento a salario mínimo. Representantes de diferentes organizaciones sociales y laborales del país exigieron al presidente de la República que el salario mínimo debería ser de US \$316.⁰⁰, para aliviar de alguna manera el alto costo de la vida. El pastor Roberto Pimentales, dijo que las políticas gubernamentales están promoviendo un estallido social y que si no toman medidas oportunas, la población actuará con manifestaciones y otras modalidades de protesta para demostrar su descontento. (CoL, martes 4 de julio de 2006)

Economía crecería 3.7%. La economía salvadoreña muestra buenos resultados en el primer trimestre del 2006. El Banco Central de Reserva (BCR) anunció que el Producto Interno Bruto (PIB) creció en un 3.2%, porcentaje mayor que el logro en el mismo período del 2005. El presidente de la Fundación para el Desarrollo Económico (Funde), Roberto Rubio, afirmó que los resultados alcanzados para la economía son buenos, pero considera que se debe esperar los del siguiente trimestre para evaluar los impactos por el alza de las tarifas a la energía eléctrica y transporte público y de carga. El país sigue teniendo como problema principal el déficit

fiscal, que este año llega al 3.1%. (DH, miércoles 8 de julio de 2006)

Costos de construcción se incrementan hasta 10%. El impacto del alza en los precios del petróleo a nivel mundial y de la energía eléctrica se están reflejando en el sector de la construcción. Los empresarios han percibido un incremento de al menos el 10% en los costos. Según Francisco Vega, viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, “el alza del petróleo impacta en el precio del hierro y en el costo de transporte de los materiales; dependiendo del tipo de proyecto el incremento puede variar del 2% al 4% del valor del presupuesto”. El viceministro también reconoció, que incluso las viviendas de interés social han sufrido un leve aumento. (LPG, lunes 10 de julio de 2006)

Las tasas de interés seguirán en aumento. Las tasas de interés siguen en aumento. Las tasas activas han sufrido un movimiento de cerca de 2%, debido a las tensiones geopolíticas a nivel mundial. (EM, martes 18 de julio de 2006)

FISDL presenta “mapa de pobreza”. El Fondo de Inversión Social para el Desarrollo Local (FISDL) presentó el libro “Mapa de pobreza”, Tomo II. Este contiene varios indicadores que presentan las condiciones sociales de la población de cada uno de los municipios del país, relacionados con el grado de pobreza y los riesgos sociales que enfrentan. (EM, jueves 20 de julio de 2006)

Cooperantes envían menos fondos al país. Ciertos números que se manejan presentan a El Salvador como un país de renta media. Lo que vende la imagen de un El Salvador con buen crecimiento económico. Por lo que, el país ya no es tan prioritario para los cooperantes extranjeros, aunque la gente viva con más problemas que antes. (EM, lunes 24 de julio de 2006)

Derecha lista para avalar el presupuesto sin bonos. La posibilidad de que el presupuesto general para el 2007 se apruebe únicamente con los 50 votos de los partidos de derecha es casi un hecho. Sin embargo, no se conoce cómo se hará para financiar el presupuesto sin tener que recurrir a títulos valores o empréstitos. (LPG, miércoles 26 de julio de 2006)

CIUDADES Y DESARROLLO

Estantería en calle obstruye paso peatonal. El Banco Central de Reserva (BCR) ha colocado estantes sobre la acera de la 1ª calle poniente, para evitar que vendedores se instalen en la zona. María Luisa Calderón de Castro, jefa de comunicaciones del BCR, explica que es una “medida de seguridad provisional para proteger las aceras frente al edificio”. El BCR ha gestionado y está a la espera de una respuesta por parte de la alcaldía para construir unas jardineras. (LPG, miércoles 26 de julio de 2006)

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.: 2276-2777 • Fax: (503) 2276-3953

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